

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde
RITTERSDORF
"IM FLÜRCHEN - WINGERTSBERG" - 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
mit integriertem
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

aktueller Stand: 20.12.2005

1. ALLGEMEINE DATEN ZUR ORTSGEMEINDE

Die Ortsgemeinde Rittersdorf liegt in der nördlichen Mitte der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Im regionalen Raumordnungsplan sind der Ortsgemeinde die Besonderen Funktionen "Landwirtschaft (L)" und "Wohnen (W)" zugewiesen. Aufgrund der besonderen Funktionen als Wohnort ist die Ortsgemeinde Rittersdorf verpflichtet, Baustellen in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen.

2. ERFORDERNIS ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Die Ortsgemeinde Rittersdorf hat die 1. Änderung des B-Planes "Im Flürchen - Wingertsberg" beschlossen. Sie betrifft in der Gemarkung Rittersdorf, Flur 9 die Flurstücke 41/1 und 41/2 tw.

Der ursprüngliche B-Plan "Im Flürchen - Wingertsberg" wurde am 27.01.1968 aufgestellt, am 14.05.1992 als Satzung beschlossen und ist seit dem 17.05.1993 rechtsverbindlich. Mit dem B-Plan wurden Teile des Altortes westlich der Nims und ein Neubaugebiet städtebaulich bearbeitet.

Im Bereich der nun überplanten Flurstücke 41/1 und 41/2 tw. (vormals 41 tw.) war im alten B-Plan eine mögliche Bebauung nordwestlich des bestehenden Hauses parallel zur "Nimsstraße" vorgesehen. Dies kann aber aus folgenden Gründen nicht realisiert werden:

- ⇒ Auf der Fläche nordwestlich des Wohnhauses liegt die Einfahrt für das Wohngebäude und für die Scheune, die nach Aussage des Eigentümers nicht verlegt werden kann. Die Garage des Wohnhauses befindet sich an der westlichen Giebelseite im Kellergeschoss und die Scheune wird noch für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb zur Unterbringung der Gerätschaften und Maschinen genutzt und soll erhalten bleiben. Zudem ist in der Scheune seit Jahren erfolgreiche Brut der Schleiereule nachzuweisen, so dass ein Fortbestand der Scheune naturschutzrechtlich zwingend zu fordern ist.
- ⇒ Quer durch die Fläche verläuft der Schmutzwasserkanal, der (nebst mind. 2 m breiten Sicherheitsstreifen) nicht überbaut werden darf und somit eine sinnvolle Bebauung erschwert.
- ⇒ Das ehemals geplante Baufenster liegt zur Hälfte im Überschwemmungsbereich (HQ 100) und ist nach der heutigen Rechtssituation nur noch unter Ausnahmebedingungen bebaubar und somit die tatsächlich überbaubare Fläche weiter einschränkt.

Die vorgelegte Änderung des B-Planes sieht daher die Ausweisung von überbaubaren Flächen (unter Einbeziehung der Scheune) auf Flurstück 41/1 vor. Das ehemalige Flurstück 41 tw. wurde familienintern geteilt, die geplante Bebauung (Einfamilienhaus) ist so schnell wie möglich vorgesehen. Die unmittelbar angrenzenden Anlieger haben im Vorfeld der Planung mündlich ihre Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben mitgeteilt.

Hinweis zum Bauleitverfahren

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB wird das Bauleitverfahren in vereinfachter Form durchgeführt, da die geplante 1. Änderung des B-Planes "Im Flürchen - Wingertsberg" die Grundzüge der Planung nicht berührt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, die landespflegerischen Belange gem. § 17 LPflG werden in vereinfachter Form abgehandelt.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst
in der Gemarkung **Rittersdorf** auf Flur **9**, die Flurstücke **41/ 1 und 41/2 tw..**

4. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN UND HINWEISE

4.1 LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet ist aktuell hofnah landwirtschaftlich extensiv genutzt und im ROP **nicht** als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen.

Der unmittelbar südwestlich an den Änderungsbereich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird zwar noch bewirtschaftet, hat aber keinen Betriebsnachfolger und läuft somit aus. Der Eigentümer hat im Vorfeld seine Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben signalisiert, so dass nicht damit zu rechnen ist, dass die geplante Wohnbebauung zu einer Behinderung der Bewirtschaftung oder der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs führt.

4.2 LANDESPFLEGE

Es sind die Vorgaben aus den landespflegerischen Zielvorstellungen für die Erarbeitung des B-Plan Entwurfes zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Erhalt vorhandener Gehölze, tw. mit Extensivierung der Grünlandnutzung
- Restriktionen bezüglich Gebäudehöhen, angepasst an Vorgaben des alten B-Planes
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers.

4.3 LEITUNGEN

Im Bereich des Flurstückes 41/2 verläuft ein Schmutzwasserkanal. In Abstimmung mit den VG-Werken sind rechts und links der Trasse je 2 m breite Sicherheitsabstände einzutragen.

Die Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

4.4 EMISSIONEN

- ⇒ Da keine Lärmquellen in unmittelbarer Umgebung vorliegen, wurde auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet. Diesbezügliche Restriktionen liegen daher nicht vor.
- ⇒ In unmittelbarer Nachbarschaft liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Da der Betrieb jedoch auslaufend ist, sind von hier keine erheblichen Geruchsemissionen mehr zu erwarten.

4.5 BAUVERBOTSZONEN

Das Plangebiet tangiert keine Bauverbotszonen.

4.6 ALTLASTEN / BAUWERKE

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten.

4.7 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

4.8 BODENORDNUNG

Da die Grundstücke familienintern geteilt wurden, ist kein gesondertes Umlegungsverfahren zur Verfügungsmachung der Baugrundstücke erforderlich.

5. LANDESPFLEGERISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BESTEHENDE NUTZUNGEN

Der geologische Untergrund der Region bilden die Formationen des Muschelkalk und des Keupers. In die Keuperhochfläche hat sich die Nims in einem Sohllental eingegraben. Die Böden sind i.d.R. als Braunerden und Pararendzinen aus Schlufffließerde über Dolomitsteinschutt oder Dolomitmergelsteingrus anzusprechen.

Das Plangebiet liegt im Talraum der Nims. Natürlicherweise sind hier entsprechend der naturräumlichen Bedingungen Kolluvien, in Gewässernähe auch Gley-Kolluvien und Gleye als Bodenbildungen zu erwarten. Das eigentliche Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Bereiches und ist entsprechend durch Veränderungen des natürlichen Reliefs, Versiegelung und Teilversiegelung bzw. gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Natürliche Bodenbildungen gemäß der Talraumsituation sind hier nicht entwickelt. Die Böden sind als anthropogen überprägte Hortisole anzusprechend und weisen aktuell nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

In den Auensedimenten der Nims steht in der Regel oberflächennah Grundwasser an, dass mit dem Wasserstand der Nims korreliert und somit starken Fluktuationen unterliegt. Im Plangebiet ist jedoch mit Meliorationsmaßnahmen zu rechnen, die den Einfluss des Grundwassers auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Entwicklung spezialisierter Biotopstrukturen deutlich verringern bzw. gänzlich beseitigt haben.

Die Grenze des HQ 100 (relevanter Abflussbereich des ÜSG) tangiert das Flurstück ca. in der Mitte.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

- *Grundwässer sind grundsätzlich als nicht zu ersetzende Ressource vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Plangebiet ist der Grundwasserstand grundsätzlich verändert und ohne besondere Auswirkungen auf biotische Strukturen.*
- *Die Überschwemmungsbereiche innerhalb des HQ 100 sind von jeglicher Bebauung und Abflussbehinderung freizuhalten.*

Die überplanten Flurstücke liegen am Ortsrand im Talraum der Nims. Der nordöstliche Teil ist mit einem Wohnhaus überstellt, die umgebenden Freianlagen als Nutz- und Ziergarten gestaltet.

In der südwestlichen Hälfte dominiert noch eine dorftypische, kleinflächige landwirtschaftliche Nutzung. Neben einem größeren Gebäudekomplex aus Scheune und Stall gibt es mehrere kleine offene Schuppen und Unterstände als Lagerräume für Holz und Maschinen. In der Scheune kann schon seit Jahren ein stabiles Schleiereulenvorkommen verzeichnet werden, dass eine jährliche Brut aufweisen kann.

Die umgebenden Freiflächen sind als Wiesen zu bezeichnen, die häufig gemäht werden und rasenähnlich ausgebildet sind. Neben alten, markanten, teilweise aber abgängigen Obstbäumen wurden zahlreiche neue Obstbaum-Hochstämme angepflanzt, so dass sich das Bild einer geschlossenen Streuobstwiese ergibt. Die Obstwiese ist eingezäunt und wird als Pferch für Hühner und Gänse genutzt. Entlang der südwestlichen Grenze zum Nachbargrundstück wurde in Hinblick auf eine mögliche neue Bebauung bereits eine junge Hainbuchenhecke angepflanzt.

Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangrundstück, die mit einer hohen Baumhecke aus Laubgehölzen eingefriedet ist. Im Südosten liegt ein Gartengrundstück, das teilweise als Nutzgarten, Weihnachtsbaumkultur, Ziergarten und als kleine Streuobstwiese genutzt ist. Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen an, das mit hohen Baumhecken umgeben ist.

- *Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Nutzungen sind keine Biotopstrukturen zu finden, die dem Pauschenschutz des § 24 LPflG unterliegen. Die Nims (außerhalb UG) ist als "Schützenswerter Lebensraum" in der Biotopkartierung erfasst.*
- *Die alte Streuobstwiesen und die Baumhecken stellen geeignete und ökologisch hochwertige Lebensräume für Vögel und Insekten dar, was durch das Vorkommen der Schleiereule unterstrichen wird. Die Neuanlagen besitzen aktuell noch keine hohe Wertigkeit, ihr Entwicklungspotential ist aber hoch. Die Extensivierung der Grünlandnutzung würde den biotisch-ökologischen Wert der Streuobstwiesen noch weiter ansteigen lassen.*
- *Ohne größere Bedeutung für den Artenschutz oder den Biotopverbund sind die Gärten und die Weihnachtsbaumkultur.*

FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) werden durch die Planung nicht tangiert.

Der im Plangebiet ausgebildete Ortsrand zeigt sich in der kulturhistorisch typischen kleinteiligen Entwicklung dörflicher Strukturen wie Gärten, Obstwiesen, Kleintiergehege und Schuppen. Er ist hervorragend durch Obstwiesen und Baumhecken landschaftlich eingebunden, weshalb die geplante Baufläche nur wenig einsehbar ist. Landschaftliche Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

6. LANDESPFLEGERISCHE ZIELKONZEPTION

Grundsätzliches landespflegerisches Ziel bei Bauvorhaben muss die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sein. Zur Minimierung unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Maßnahmen im Rahmen der Abwägung aller Belange berücksichtigt werden.

- LA 1** Erhalt der vorhandenen Gehölze auf dem Flurstück 41/2 tw. (insbes. Obstbäume, Hecke); Verpflanzung junger Obstbäume innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf benachbarte Wiesen

Begründung

- Sicherung ortsbildprägender und klimaausgleichender Gehölze

- LA 2** Ausführung der Bebauung angepasst an dörfliche und regionale Besonderheiten (in Anlehnung an Vorgaben des alten B-Planes)

Begründung

- landschaftsgerechte Bebauung

- LA 3** Ausschluss der gem. § 19 (4), 1-3 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ

Begründung

- schonender Umgang mit Grund und Boden

- LA 4** Rückhaltung der Oberflächenwasser und gedrosselte Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf

- LA 5** Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätzen

- LA 5** Sammlung unbelasteter Niederschlagswasser (Dachentwässerung) und Nutzung als Brauchwasser (z.B. Beregnung der Außenanlagen, Waschwasser, o.ä.);

Begründung

- Teilerhalt des örtlichen Wasserkreislaufes
- Ressourcenschonung

Die landespflegerischen Anforderungen wurden ohne Abweichung sinngemäß in die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes übernommen.

7. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN UND LANDESPFLEGERISCHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM B-PLAN

7.1 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet ist weitgehend eben, weshalb auf eine Lage- und Höhenaufnahme des Gebietes verzichtet wurde.

7.2 ENTWURF / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen sollen sich – soweit dies die derzeitigen Rechtsgrundlagen zulassen und es für das Baugrundstück erforderlich ist – möglichst an den Festsetzungen des alten B-Planes orientieren, damit sich die neue Bebauung städtebaulich in das Gesamtbild einfügt.

Dies ist auch als Begründung für die getroffenen städtebaulichen Textfestsetzungen zu sehen.

7.2.1 STÄDTEBAU

- ⇒ In Anlehnung an die landwirtschaftlich-dörflich geprägte Umgebung und den bestehenden B-Plan wird für den Änderungsbereich wieder "**Dorfgebiet (MD)**" gem. § 5 BauNVO mit offener Bauweise (o) festgesetzt.
- ⇒ Das **Maß der baulichen Nutzung** und die **offene Bauweise** orientieren sich an der Bauentwicklung der angrenzenden Bebauung und an den Vorgaben des alten B-Planes.
Es wird eine **Grundflächenzahl von 0,3** (ohne Überschreitung bis max. 0,4 gem. § 19 (4) BauNVO) festgesetzt, da ausschließlich Wohngebäude geplant sind und das Grundstück sehr groß ist. Der Ausschluss der zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO folgt dem Vorsatz des § 1 a, Abs. 1 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.
- ⇒ Da aus gestalterischen Aspekten die **Garagen** möglichst an die Hauptgebäude angegliedert werden sollen, um somit eine "Zersiedlung" der Baugrundstücke zu vermeiden, ist die Errichtung ausschließlich innerhalb der Baugrenzen möglich. Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.
- ⇒ In Anlehnung an regionaltypische Bebauung werden nur **Sattel- und Krüppelwalmdächer** (30° bis 45° Neigung) mit nicht glänzender, grauer oder naturroter Dacheindeckung festgesetzt. Auch diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Prägung. Der Ausschluss der Dachbegrünung wurde in allen Satzungen der Ortslage ausgeschlossen.
- ⇒ Damit auch die Kubatur des Gebäudes an die umliegende Bebauung angepasst bleibt, wird die **Firsthöhe** auf 9,5 m über Niveau des Privatweges festgelegt.
- ⇒ Der B-Plan-Entwurf (Stand 07.09.05) weist folgende **Flächenbilanz** auf:

Gesamtfläche	5230 m²	100 %
Baugrundstücke	2623 m ²	50,15 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	160 m ²	3,06 %
private Grünfläche (ohne lp Auflagen)	213 m ²	4,07 %
private Grünfläche (A 1 - mit lp Auflagen)	2074 m ²	39,66 %
private Grünfläche (A 2 - mit lp Auflagen)	160 m ²	3,06 %

7.2.2 WASSERWIRTSCHAFT

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll die Versiegelung auf ein umweltverträgliches Maß reduziert werden und das Oberflächenwasser der befestigten Flächen möglichst dezentral zurückgehalten werden.

Auf Ebene des B-Planes wurden folgende Überlegungen als Vorgaben übernommen.

- ⇒ Das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten (Mindestforderung: 50 l pro m² versiegelter Fläche). Dies kann über Versickerung in flachen Erdmulden oder durch Sammlung in offenen Teichen bzw. in geschlossenen Zisternen erfolgen. Dabei sind Beeinträchtigungen oder Schäden für die Nachbaranlieger zu vermeiden. Der Überlauf kann an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen oder breitflächig und schadlos in benachbarte Grünflächen abgeleitet werden.
- ⇒ Stellplätze, Zufahrten (auch Privatweg) und Zuwegungen, Hofflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material auf entsprechendem Unterbau zu befestigen.
- ⇒ Die privaten Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen, die Mulden auf privaten Grünflächen sind dinglich zu sichern. Das in Zisternen oder Teichen gesammelte Niederschlagswasser kann auch als Brauchwasser genutzt werden.

7.2.3 LANDESPFLEGE

Unter Berücksichtigung der geringen ökologischen Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen, der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (aber bisherigen Außenbereich) und der Einhaltung der landespflegerischen Anforderungen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft gering.

7.2.3.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG

ÜBERBAUBARKEIT / VERSIEGELUNG

In dem Planungsbeitrag zum alten B-Plan (Oeko-Bureau, L-Rumelange, Mai 1990) wurde keine Bilanzierung hinsichtlich der Versiegelung vorgenommen. Die Eingriffsbilanz wurde anhand eines numerischen Bewertungsindex vorgenommen, bei dem vorhandene und geplante Biotopstrukturen / Nutzungen miteinander verglichen wurden. Daher wurde nachfolgend eine Bilanzierung nach der mittlerweile üblichen Methode vorgenommen, in der beide Planung miteinander verglichen werden können.

Darstellungen	rechtskräftiger B-Plan	B-Plan 1. Änderung
Grundstück	5.230 m ²	2.625 m ²
davon private Grünfläche	---	2.445 m ²
davon private Erschließungsstraße	---	160 m ²
Summe	5.230 m²	5.230 m²

Darstellung	rechtskräftiger B-Plan	B-Plan 1. Änderung	Differenz
theoretisch überbaubar	3.138 m ² (GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,6)	1.569 m ² (GRZ 0,3 ohne Überschreitung)	- 1.569 m ²
tatsächliche Überbaubarkeit gem. dargestelltem Baufenster	1.080 m ²	1.229 m ²	+ 149 m ²
davon bereits bebaut	137 m ²	441 m ²	+ 304 m ²
davon noch überbaubar	943 m ²	788 m ²	- 155 m ²

Eingriffsbewertung

Die 1. Änderung des B-Planes führt nicht zu einer Mehrversiegelung, die die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würde.

- ⇒ Durch die unterschiedliche Darstellung der Baufenster und dem Abzug der bereits bebauten Flächen, ergibt sich für die Änderung des B-Planes eine noch überbaubare Fläche, die um 155 m² kleiner ist als beim rechtskräftigen B-Plan.
- ⇒ Der Privatweg wäre als Teilversiegelung zusätzlich mit einem Faktor von 1:0,5 (=80 m²) zu bilanzieren. Da aber bereits wie o.g. eine Reduktion der Versiegelung um 155 m² erreicht wurde, geht auch mit dieser "Neuversiegelung" keine zusätzliche Beeinträchtigung einher.

INANSPRUCHNAHME BIOTOPSTRUKTUREN

Das Baufenster im alten B-Plan hat das vorhandene Wohnhaus, die umliegenden Gartenflächen und die privaten Verkehrsflächen (geschotterte Hoffläche, Zufahrten) überlagert.

In der geplanten Änderung werden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Rasenfläche, 4 junge Obstbäume und der Scheunenkomplex in die überbaubare Fläche eingebunden.

Eingriffsbewertung

Die 1. Änderung des B-Planes führt nicht zur Inanspruchnahme von Biotopstrukturen, die die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würde:

- ⇒ Die vorhandenen jungen Obstbäume können vor Beginn der Baumaßnahmen verpflanzt und somit erhalten werden. Der Verlust des Rasens ist dem Verlust von Garten gleichzusetzen.

LANDSCHAFTSBILD

Die Bebauung des alten B-Planes war entlang der Nimsstraße vorgesehen.

In der Planänderung wird die mögliche Bebauung in den hinteren, bisher unbebauten Grundstücksbereich verlegt.

Eingriffsbewertung

Die 1. Änderung des B-Planes führt nicht zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würde:

- ⇒ Die neue Bebauung reiht sich optisch in die vorhandenen Scheunen- und Stallkomplexe des Nachbargrundstückes und des überplanten Grundstückes ein.
- ⇒ Die vorhandenen Gehölzpflanzungen binden den neuen Gebäudekomplex hervorragend in die freie Landschaft ein.

7.2.3.2 LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden, sind entsprechend den landespflegerischen Anforderungen an die Satzung (s. Kap. 6) folgende Maßnahmen zusätzlich (ohne Funktion als Kompensationsmaßnahmen) in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen worden:

Auf den privaten Grünflächen sind die vorhandenen Heckenpflanzen und Obstbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die innerhalb des Baufensters stehenden Obstbäume sind soweit bautechnisch möglich zu erhalten. Ist ein Verlust unabdingbar, sind die Bäume vor Beginn der Baumaßnahmen zu versetzen.

Begründung

- ⇒ Sicherung vorhandener wertvoller (bzw. entwicklungsfähiger) Biotopstrukturen mit landschaftseinbindender Funktion

Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

Begründung

- ⇒ Sicherung dörflicher Gestaltungselemente, die Biotopvernetzungsfunktionen mit den Lebensräumen in der freien Landschaft übernehmen

7.3 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ Der **verkehrliche Erschließung** erfolgt über einen Privatweg an die "Nimsstraße".
- ⇒ Die **Ver- und Entsorgungsanschlüsse** von Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom liegen vor und müssen nur durch entsprechende Hausanschlüsse ergänzt werden.
- ⇒ Durch Anschluss bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes mit **Telekommunikationseinrichtungen** sichergestellt.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Da bereits die Straße und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, entfallen - außer den privat zu errichtenden Hausanschlüssen und der Herstellung des Privatweges - keine zusätzlichen Kosten für eine öffentliche Erschließung.

Auch für landespflegerische Maßnahmen entfallen keine zusätzlichen Kosten.

9. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSPROZESS

9.1 VERFAHRENSSCHRITTE

Wird je nach Verfahrensstand ergänzt

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	07.09.05
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	07.09.05
Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	mit Schreiben vom. 22.09.05
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	10.10.05 - 11.11.05
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	20.12.05

8.2 ABWÄGUNGSPROZESS

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen aus der Bürgerschaft abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange wurden nur wenige Anregungen mitgeteilt, die sich auf den Planinhalt bezogen.

Die **Landwirtschaftskammer** (Schreiben vom 27.10.05) hat darum gebeten, zu prüfen, ob das Bau- fenster nicht mit einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze und damit zu benachbarten land- wirtschaftlichen Betrieb verrückt werden kann.

Es erfolgte eine einvernehmliche Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern, dass das Bau- fenster entsprechend der Anregung der LWK angepasst werden kann. Dies hat die Ortsgemeinde in ihrer Abwägung übernommen, der B-Plan wurde entsprechend geändert.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Bitburg** hat mit Schreiben vom 04.01.06 darauf hingewiesen, dass sich das Kataster mittlerweile geändert hat und das ehemalige Flurstück 41 in die Flurstücke 41/1 und 41/2 geteilt wurde.

Die katastertechnische Änderung hatte auch redaktionelle / nachrichtliche Änderungen von Tei- len der Begründung zur Folge, in denen Beschreibung und Benennung der Flurstücke im Gel- tungsbereich des B-Planes standen.

Diese Begründung mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag ist Bestandteil des Bebau- ungsplanes Teilgebiet "Im Flürchen / Wingertsberg" - 1. Änderung der Ortsgemeinde Rittersdorf.

Rittersdorf, 19.01.2006

(S)

gez. Johann Hoor

(Ortsbürgermeister)