

ORTSGEMEINDE RITTERSDORF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'AM DAMESHOF'

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS:

1 ANLASS DER PLANUNG	3
2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
3.1 LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	7
5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	8
5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	9
6 PLANUNGSKONZEPTION	9
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6.2 ERSCHLIESSUNG	10
6.3 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT	10

<u>7</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER</u>	
	<u>BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
7.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
7.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
7.4	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	13
7.5	BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN	13
7.6	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	13
7.7	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	13
7.8	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	14
7.9	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	16
7.10	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	17
7.11	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	18
<u>8</u>	<u>ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</u>	<u>19</u>
<u>9</u>	<u>LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION</u>	<u>21</u>
<u>10</u>	<u>ALLGEMEINE HINWEISE</u>	<u>21</u>
10.1	ENERGIEVERSORGUNG	21
10.2	WASSERWIRTSCHAFT	21
10.3	LANDESPFLEGE	22
<u>11</u>	<u>HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</u>	<u>23</u>
11.1	WASSERVERSORGUNG	23
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG	23
11.3	STROMVERSORGUNG	23

1 ANLASS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Rittersdorf - südwestlich der Ortslage - wurde vor einiger Zeit ein landwirtschaftliches Anwesen aufgegeben, da es keine ausreichende Existenzgrundlage mehr bieten konnte. Die Hofstelle mit umliegenden Wiesen und Feldern wird seitdem nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet.

Der Vorhabenträger, die Rös Immobilien- Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, hat nun ein Konzept entwickelt, das auf dem rund 10 ha großen Gelände die Umsetzung einer innovativen Wohnanlage mit Forschungscharakter vorsieht und hat die Grundstücke zu diesem Zweck erworben.

Es ist beabsichtigt, eine Siedlung zu realisieren, die sich auf verschiedene modellhafte Ansätze, insbesondere in bezug auf die bevorzugt angesprochene Zielgruppe gut situerter Personen aus den Ballungsräumen (keine Konkurrenz zum Neubaugebietsvorhaben der Ortsgemeinde), die Form der Vermarktung (es sollen nur entsprechend dem Gesamtkonzept bebaute bzw. mit entsprechenden Auflagen zu bebauende Grundstücke verkauft werden), die durchgängige Umsetzung regionaltypischer Bauformen, die Nutzung regenerativer Energien, den Einsatz heimischer Baustoffe und ähnliche, in hohem Maße modellhafte Projektbausteine, stützt und in der Gesamtheit die Möglichkeiten einer in allen Punkten 'nachhaltigen' Entwicklung belegen soll.

Für junge Familien steht die Schaffung von finanzierbarem, sprich preiswertem Wohnraum in natürlicher Umwelt im Vordergrund; dieser soll in Erstellung und Nutzung sowohl den derzeitigen als auch den heute bereits erkennbaren zukünftigen Anforderungen an ökologisch verantwortbares Bauen und Wohnen sowie modulare und flexibel gestaltete Grundrißformen u.ä. genügen.

Für die älteren Bewohner sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die ihnen ein Leben in Selbständigkeit erhalten, gleichzeitig aber auch eine Einbindung in die Gemeinschaft ermöglichen, um so in einem entsprechenden sozialen Umfeld - im Sinne eines 'generationenübergreifenden' Konzeptes - neue Lebensaktivitäten entfalten zu können.

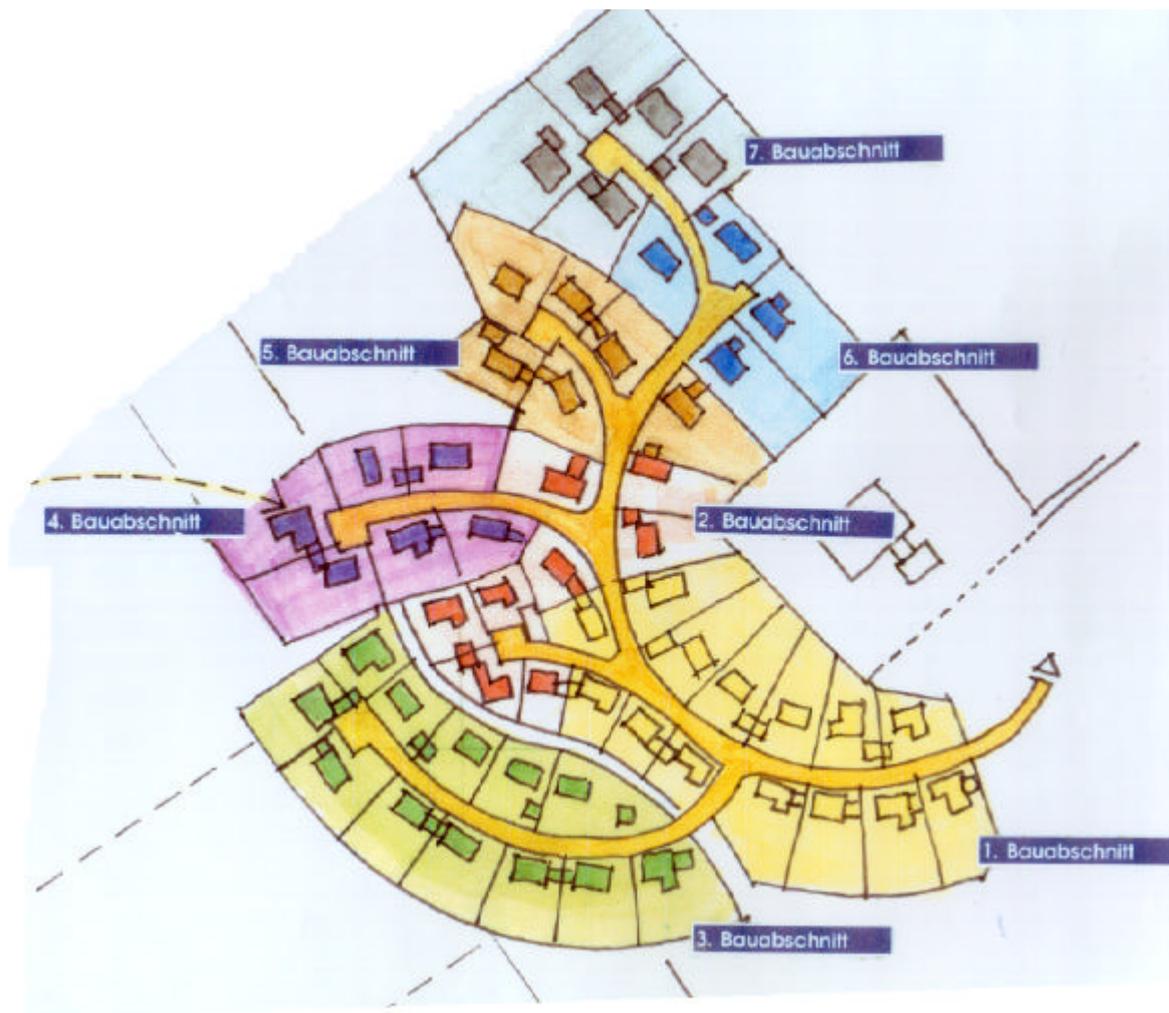
Hierzu ist auch eine Infrastruktur mit verschiedenen Dienstleistungen geplant, die von den Bewohnern je nach Bedarf und Interesse in Anspruch genommen werden kann. Entsprechende Angebote sollen - einen entsprechenden Bedarf vorausgesetzt - in einem zentralen Gebäude angeboten werden. Hier ist auch eine Rezeption zur Annahme von Dienstleistungen usw., eine Verwaltung sowie eine Hausmeisterwohnung geplant. Das Gebäude könnte auch bestimmte technische Infrastruktureinrichtungen (Heizzentrale für die Gesamtanlage u.ä.) beherbergen.

Der konzeptionelle Entwurf sieht insgesamt rund 60 Wohneinheiten vor, die 'dörflich' und freiraumorientiert angeordnet werden sollen; dabei entstehen kleine Hausgruppen, Nachbarschaftsquartiere u.ä. im Sinne der überbrachten Siedlungsformen der Eifel.

Es ist geplant, das Gesamtvorhaben abschnittsweise zu realisieren. Der erste Bau-

abschnitt von etwa 15 Wohnhäusern ist gemäß der Vorgabe der Landesplanerischen Stellungnahme in unmittelbarer Nähe der bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu errichten (siehe Planzeichnung). Die weiteren Bauabschnitte werden sich daran anschließend entsprechend der sich ergebenden Nachfrage entwickeln.

Die nachfolgende Skizze zeigt mögliche Bauabschnitte, wobei die Numerierung der Bauabschnitte 2 bis 7 lediglich eine Kennzeichnung der Abschnitte und keine zeitliche Reihenfolge der Realisierung darstellt.



Wegen seiner modellhaften Ansätze wird das Projekt durch das Land Rheinland-Pfalz im Rahmen des Programms 'Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (EX-WOST)' gefördert.

Als modellbedingte Maßnahmen sind hier insbesondere zu nennen:

- Erarbeitung eines Energiekonzeptes für das Gesamtvorhaben;
- Energetische Optimierung des städtebaulichen Entwurfes;
- Beratung zum gebäudebezogenen Energiebedarf;
- Erarbeitung zeitgemäßer regionaltypischer Bauformen;
- Umfassende Dokumentation des Planungs- und Umsetzungsprozesses.

Diese modellhaften Ansätze des Vorhabens entziehen sich weitestgehend den rechtlichen Möglichkeiten zur Festsetzung im Bebauungsplan. Da es sich hier aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht die besondere Chance, weitergehende Maßnahmen im Durchführungsvertrag festzuschreiben. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen, indem sich der Investor zur Einleitung der im Förderbescheid des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführten Maßnahmen verpflichtet.

2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung vom 06.10.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Am Dameshof' beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde erforderlich, um eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ortsgemeinde Rittersdorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Das von der Rös Immobilien- Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH erworbene Areal liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rittersdorf. Es handelt sich hierbei um Flächen eines ehemaligen Aussiedlerhofes, der seit einigen Jahren nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. Die Fläche, auf der das Projekt realisiert werden soll, hat eine Größe von insgesamt rund 10 ha und ist über die angrenzende Kreisstraße K 67 mit dem Ortskern verbunden. Darüber hinaus ist das geplante Wohngebiet über einen als Wirtschaftsweg gekennzeichneten Weg an den bestehenden nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg angeschlossen. Hierüber besteht für Radfahrer und Fußgänger eine günstige Verbindung zum Ortskern.

Die Entfernung zur Kreisstadt Bitburg beträgt etwa 5 km. Die Anbindung erfolgt über die K 67, L 9 und B 50 bzw. über die L 5 und L 12.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die vor einigen Jahren eingerichtete Golfanlage 'Golf Resort - Bitburger Land'.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zur Zeit brachliegendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Areal, welches zu einem angrenzenden Aussiedlerhof gehörte, der aber nicht mehr als landwirtschaftliche Hofstelle dient.

Die Fläche ist südexponiert mit einer Hangneigung von etwa 4 % und liegt etwa 310 bis 335 m über NN.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich der Ortsgemeinde. Im z. Zt. noch wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist es als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, da es sich um einen ehemaligen Aussiedlerhof handelt, der jedoch seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Der FNP befindet sich derzeit in der Fortschreibung und wird hier künftig ein Sondergebiet ausweisen.

4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die betroffene Fläche als 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche' gekennzeichnet (Vorranggebiet für die Landwirtschaft). Diese Fläche gehörte, wie bereits oben erwähnt, zu einem ehemaligen Aussiedlerhof. Da der Betrieb keine ausreichende Existenzgrundlage mehr bot, wurde die in Rede stehende Fläche seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet und inzwischen aus wirtschaftlichen Zwängen heraus an den Vorhabenträger veräußert.

In Anbetracht dessen, daß der Ortsgemeinde Rittersdorf im Regionalen Raumordnungsplan die besondere Funktion 'Wohnen' zugewiesen ist, wurde im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie ein Gebiet von rund 550 ha rund um Rittersdorf daraufhin untersucht, welche Flächen sich hier für die Ausweisung von Wohnbauflächen eignen. Das mit der Untersuchung beauftragte Landschaftsarchitekturbüro kam zu dem eindeutigen Ergebnis, daß nach Analyse der laut Gesetz zu beachtenden Schutzgüter der Standort 'Am Dameshof' nur geringe Beeinträchtigungsrisiken birgt und günstigere Standortalternativen im Untersuchungsraum nicht erkennbar sind.

Der Vorhabenträger hat daraufhin das Projekt 'Modellhaftes Wohnen am Dameshof' entwickelt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Vorrangflächen für eine Wohnbebauung beruht daher auf der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes einerseits und der besonderen Eignung des Geländes für eine Wohnbebauung andererseits. Mit der Erschließung des Geländes zu Wohnzwecken kann damit der besonderen Funktionszuweisung 'Wohnen' Rechnung getragen werden.

Durch den Entzug dieser Teilfläche des landwirtschaftlichen Vorranggebietes wird die natürliche Eignungsgrundlage und die wirtschaftliche Nutzbarkeit des übrigen landwirtschaftlichen Vorranggebietes nicht beeinträchtigt. Auch sind keine landwirtschaftlichen Betriebe durch den Entzug in ihrer Existenz gefährdet. Vielmehr ist die geplante Wohnbebauung die Folge (und nicht die Ursache) einer landwirtschaftlichen Existenzaufgabe.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Situation ist auch aus Sicht der Planungsgemeinschaft Region Trier ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Aus einer im Vorfeld durchgeführten Marktanalyse des Investors hat sich ergeben, daß die Kaufinteressenten für dieses ökologisch anspruchsvolle Wohnbaukonzept hauptsächlich aus dem Bereich der Ballungsräume - in erster Linie aus Nordrhein-Westfalen - kommen.

Von den interessierten Personen stammen aus:

Gemeinde Rittersdorf	Landkreis Bitburg-Prüm	Regierungsbezirk Trier	Nordrhein-Westfalen
0 %	12 %	17 %	71 %

Insofern tritt das Baugebiet nicht in Konkurrenz zu den Neubaugebietsvorhaben der Ortsgemeinde.

Das Konzept sieht eine behutsame Entwicklung des Baugebietes vor, insbesondere unter dem Aspekt der Einfügung in das Landschaftsbild sowie unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landschaftspflege genügen. Nicht zuletzt soll sie den gestalterischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Rechnung tragen.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Der Außenbereich der Wohnbaugrundstücke soll grünbetont gestaltet werden. Darüber hinaus ist die Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der besonderen Lage des Baugebiets ist dem Aspekt der Randbegrünung und der Eingliederung des Gebiets in die Landschaft besondere Beachtung zu gewähren.

5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Am Dameshof' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Das Sondergebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden.
- Die Verwirklichung muß sich an Zielen des ökologisch ausgerichteten Städtebaus, einer regionaltypischen Siedlungsstruktur sowie des baubiologisch optimierten und des kostengünstigen Bauens orientieren.
- Die Orientierung der Wohngebäude soll eine optimale Zuordnung der Freibereiche (Nutz- und/oder Ziergärten usw.) gewährleisten.
- Vorhandene, ökologisch wertvolle und gestalterisch wirksame Vegetationsbestände (bspw. ein am südlichen Rand des Plangebiets verlaufender, periodisch Wasser führender Graben) sollen weitestgehend erhalten (bzw. renaturiert) werden (Vermeidungsgebot).
- Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen, ohne hierbei eine für den Standort untypische 'verdichtete' Bauweise zugrunde zu legen.

6 PLANUNGSKONZEPTION

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Gebiet sind unter vorrangiger Verwendung von Holz - jedoch nicht als Blockhäuser, sondern als konventionelle Ständerkonstruktionen - Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Lage unmittelbar im Übergang zur freien Landschaft ermöglicht in Verbindung mit den topographischen Vorgaben eine besonders hohe Wohnqualität.

Die Realisierung von Grundsätzen eines 'ökologischen' Bauens hat im gesamten Projekt hohe Priorität; dies gilt sowohl für die Einbindung der Bauten in die Umgebung als auch hinsichtlich der Auswahl entsprechender Baumaterialien. Es findet ebenso bei der Energieeinsparung bzw. der Nutzung erneuerbarer Energien wie beim sparsamen Umgang mit Wasser und dessen Wiederverwendung (Brauchwasser) Beachtung. Hierbei ist eine enge und fachübergreifende Kooperation zwischen der Stadtplanung sowie den verschiedenen betroffenen Fachdisziplinen - beispielsweise einer gezielten Energieberatung - im Sinne eines querschnittsorientierten Prozesses vorgesehen.

Die geschaffenen Grundstückszuschnitte sind hinsichtlich ihrer Ausrichtung besonders günstig und auch bezüglich der Besonnung sehr gut geeignet, die vorgenannten inhaltlichen Anforderungen in die Tat umsetzen zu können. Die Freibereiche sind als

Privatflächen (Gärten) ausgebildet, die jedoch eine enge Verzahnung mit der Landschaft aufweisen.

6.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die K 67.

Der verkehrsgerechte Anschluß des Sondergebietes an die K 67 wird in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein geplant und ausgeführt. Die diesbezüglichen Vorgaben in der Planzeichnung sind so dimensioniert, daß durch die noch in Arbeit befindliche Detailplanung relevante Verschiebungen innerhalb der Planzeichnung nicht zu erwarten sind.

Die innere Erschließung erfolgt über Sticherschließungen. Die Erschließungsstraßen werden derart gestaltet, daß ein funktionsgerechter Ausbau erfolgen wird, der zwar angemessen, aber so gering wie möglich dimensioniert ist.

Neben den Erschließungen für den Fahrzeugverkehr sind Wegeverbindungen zur offenen Landschaft für den nichtmotorisierten Verkehr geplant. Diese Wege sollen nicht versiegelt, sondern lediglich als Pfade ausgebildet werden. Darüber hinaus ist das geplante Wohngebiet über einen als Wirtschaftsweg gekennzeichneten Weg an den bestehenden nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg angeschlossen. Hierüber besteht für Radfahrer und Fußgänger eine günstige Verbindung zum Ortskern, über die z.B. die Grundschule in 8 – 10 Minuten erreicht werden kann, was den vorhandenen innerörtlichen Verhältnissen entspricht.

6.3 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT

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

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- Landschaftsplan Verbandsgemeinde Bitburg-Land
- Umweltverträglichkeitsstudie 'Wohnen auf dem Bauernhof - Rittersdorf'¹
- Projektskizze 'Wohnen am Bauernhof' in der Ortsgemeinde Rittersdorf
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Bitburg-Land / Landesplanerische Stellungnahme
- naturschutz-, und wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte
- Planung vernetzter Biotopsysteme - Landkreis Bitburg-Prüm
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen

Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

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

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

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

¹

Büro Bielefeld & Gillich, Trier

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 'Sonstiges Sondergebiet modellhaftes Wohnen'

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Sonstiges Sondergebiet modellhaftes Wohnen' gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, entsprechend der Umgebung und der Ziele des Sondergebietes, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus ist ein Gemeinschaftshaus für verschiedene Dienstleistungen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie Nebenanlagen (beispielsweise für ein Blockheizkraftwerk).

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der ländlichen Umgebung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das 'sonstige Sondergebiet modellhaftes Wohnen' ist hinsichtlich seiner Lage und seiner Einbettung in der Landschaft behutsam zu entwickeln. Daher wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Im Baugebiet ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die zweigeschossige Bauweise hat aus energetischer Sicht gegenüber der eingeschossigen Bauweise einen deutlichen Vorteil in bezug auf das Verhältnis von Außenwandflächen zum Bauvolumen (A/V-Verhältnis). Hierdurch kann eine Minimierung der Wärmeverluste eines Gebäudes erreicht werden, was zu einer Verringerung des Verbrauchs von Heizenergie führt.

Um eine behutsame Einbettung der Siedlung in die offene Landschaft zu gewährleisten, erfolgte die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im **sonstigen Sondergebiet modellhaftes Wohnen** ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind. Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m nicht ortstypisch sind. Des Weiteren sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung überwiegend Abstände seitlich zu den Grundstücksgrenzen hin zu wahren.

7.4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die sonnenorientierten Ausrichtung der Bebauung dient dem Ziel, den Wärme- und Energiebedarf des Baugebietes durch passive solare Wärmegegewinne zu mindern sowie die Voraussetzungen für die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Kollektor- und Photovoltaikanlagen zu schaffen.

7.5 BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

Festlegungen zum baulichen Wärmeschutz sind ein wesentlicher Beitrag zur Senkung des Energieverbrauches und zur Minderung der (durch fossile Energieträger) emittierten Luftschadstoffe. Aus Gründen der Luftreinhaltung innerhalb des Erholungsgebietes 'Naturpark Südeifel' wird daher ein maximaler Wärmebedarf für die Wohngebäude von 65 kWh/m² und Jahr festgelegt.

7.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten werden aus Gründen des Nachbarschutzes wie auch zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich einer Ordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Bereiche beschränkt.

Dadurch kann einer übermäßigen Versiegelung und Zerschneidung der Vorgartenbereiche durch Stellplätze entgegengewirkt werden.

Garagentore müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum einen Mindestabstand von 5,00 m zur Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinien einhalten.

7.7 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

Die mit 'V' gekennzeichnete Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. In diesem Bereich soll eine Mischfläche ausgebaut werden, die als 'Vorzone' für die geplanten Wohngebäude auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist. Die Ausweisung stellt einen angemessenen Ausbau sicher, der sowohl in gestalterischer Hinsicht (z.B. Durchgrünung) als auch in bezug auf die Verkehrssicherheit (insbesondere Verringerung der Fahrgeschwindigkeit) Vorteile bietet.

Die mit 'WW' gekennzeichneten Wirtschaftswege gewährleisten den Zugang zu den Grünbereichen für Pflegemaschinen. Darüber hinaus können hier künftige Baugebietserweiterungen angeschlossen werden.

7.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus dem 'Landespflegerischen Planungsbeitrag' abgeleitet bzw. übernommen.

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

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abfangen zu können, sind Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzungen der landespflegerischen Maßnahmen getroffen worden, die eine zeitnahe landespflegerische Kompensation der Eingriffe sichern. Absicht des Vorhabenträgers ist es jedoch, diesen zeitlichen Verpflichtungen zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen mit sehr frühzeitigen Anpflanzungen zuvorzukommen. Ziel des Investors ist es, hierdurch möglichst früh ein attraktives, durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, das – auch in Hinblick auf die abschnittsweise Realisierung – den Eindruck einer 'Groß- oder Dauerbaustelle' erst gar nicht entstehen lässt.

Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches (Ordnungsbereiche M1), Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft (Ordnungsbereiche M 2), Anlage von Gräben-Mulden-Systemen (Ordnungsbereiche M 3) sowie Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsbereiche M 4):

Diese Festsetzungen dienen prioritär zur Kompensation der derzeitigen großflächigen Ackerbrache, untergeordnet auch von Grünlandflächen, im Plangebiet. Die bestehende Ackerbrache weist u.a. eine relativ hohe Pflanzenartenvielfalt - z.T. auch mit bemerkenswerten, seltenen Pflanzenarten - und mögliche Brutplätzen für Vögel auf. Durch grünordnerische Aufwertung vorhandener Flächen gemäß grundsätzlichen, örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen können diese Eingriffe jedoch weitgehend im Plangebiet kompensiert werden. Es wird ein innergebietliches Biotopverbundsystem entwickelt. Da diese biotopentwickelnden Maßnahmen einen besonderen multifunktionalen Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt herstellen, sind sie auch ersatzweise zur Kompensation von Eingriffen in das Bodenpotential, welche v.a. durch Versiegelung, Befestigung und / oder Geländemodellierung zu erwarten sind, anzurechnen.

Die 'Entwicklung von naturnahen Uferstreifen' ist zudem auch erforderlich, um Beeinträchtigungen des Quellbaches, inklusive von sukzessierenden Ufersäumen und (we-

nigem) Ufergehölz durch Anlage einer Pufferzone zu vermeiden. Die Beseitigung von Dränagen in den Uferstreifen bedingt die Rücknahme von Vorbelastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Die 'Anlage von Gräben-Mulden-Systemen' reduziert / minimiert weiterhin zu erwartende Eingriffe in den lokalen Wasserhaushalt (Oberflächenwasser, Grundwasser); vergl. hierzu auch Kap. 7.10.

Die Unzulässigkeit von Düngemitteln und Pestiziden in den Ordnungsbereichen M1, M 2 und M4 ist u.a. erforderlich, um mögliche Schadstoffeinträge in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden bzw. zu reduzieren (durch Auswaschung der Böden und Aushagern der Standorte).

Anlage von vereinzelt Trockenmauern und Steingabionen in den Sondergebieten:

Diese Naturschutzmaßnahme ist geplant, um dazu beizutragen, funktionale (qualitative) Beeinträchtigungen / Eingriffe des Arten- und Biotoppotential und Beeinträchtigungen des Landschafts- / Ortsbildes zu reduzieren.

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken:

Zusammen mit der 'Anlage von Gräben-Mulden-Systemen' (Ordnungsbereiche M 3) dient diese landespflegerische Maßnahme zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt. Die dezentrale Vernetzung der anzulegenden Mulden, Gräben, Teiche und sonstigen Anlagen auf den privaten Grundstücken der geplanten Sondergebiete ist grundlegend für eine umweltgerechte Oberflächenwasserbehandlung im Plangebiet.

7.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Die **Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen** dient der Vermeidung von Eingriffen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Allerdings ist jedoch davon auszugehen, daß zukünftig nutzungsbedingte Beeinträchtigungen - aufgrund der angrenzenden Bebauung - verbleiben werden.

Die umfangreichen 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' **Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang der K 67 durch weitere Pflanzmaßnahmen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen) (Ordnungsbereiche A1), Innere Durchgrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen, Begrünung von Stellplatzanlagen und Extensive Dachbegrünung** tragen erheblich dazu bei, die zu erwartenden funktionalen (qualitativen) Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials, wie z.B. die Beeinträchtigung des angrenzenden, geplanten Landschaftsschutzgebietes 'Prüm- und Nimstal einschließlich des Bedhard', zu reduzieren.

Sämtliche 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' fungieren weiterhin auch als klimaökologisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' im zukünftig bebauten Plangebiet. Eine Umwandlung von bestehenden klimatischen Ausgleichsflächen zu Wirkungsräumen stadt- und baukörperstrukturklimatologischer Effekte sollte weitestgehend vermieden werden. Die klimaökologische Ausgleichswirkung gilt auch für die Maßnahmen in den Ordnungsbereichen M1 - M4 (vergl. Kap. 7.8).

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ist schließlich festzustellen, daß die geplanten 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' (inkl. der betreffenden Maßnahmen in Kap. 7.8) die folgenden möglichen Eingriffe / Beeinträchtigungen reduzieren:

- Zersiedelung der Landschaft
- Verlust der Eignung / Attraktivität von örtlichen Wanderwegen und geplanten Radwegen
- Beeinträchtigung des angrenzenden, geplanten Landschaftsschutzgebietes 'Prüm- und Nimstal einschließlich des Bedhard'
- Beeinträchtigung der Naherholungseignung
- (weitere) Verschlechterung des örtlichen Landschaftsbildes, insbesondere aufgrund der teilweise weiten Einsehbarkeit des Plangebietes

Die '**Extensive Dachbegrünung**' reduziert die Folgen durch Versiegelung für den Wasserhaushalt. Aufgrund der Speicherkapazität der Substrate kann Niederschlagswasser dauernd bzw. zeitverzögert zurückgehalten und die extremen Abflußbeiwerte unbegrünter Dächer können vermindert werden. Abflußspitzen (z.B. nach Starkregen) werden minimiert.

Die 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' wirken schließlich auch bodenerosionsmindernd.

7.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Plangebiet muß der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt weitreichend minimiert bzw. reduziert werden.

Hierzu sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser vorgehalten.

Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, die unter Kap. 7.8 aufgeführte Maßnahme 'Anlage von Gräben-Mulden-Systemen' hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung umzusetzen.

Die Gesamtfläche der bebaubaren Grundstücke beträgt ca. 51.000 m². Bei der geplanten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 15.300 m³.

Zusätzlich erfolgen Versiegelungen durch die Erschließung (Verkehrsberuhigte Bereiche) von ca. 7.150 m².

Die zu erwartende **Gesamt-Versiegelung** von Böden beträgt demnach voraussichtlich ca. **22.450 m²** bzw. ca. **2,25 ha**.

Als Anhaltsgröße für das Fassungsvermögen von erforderlichen Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen (Mulden, Gräben, ...) gelten 50 l/m² versiegelter Fläche.² Dieses Oberflächenwasser fällt nur bei sehr extremen Niederschlagsereignissen an.

Bei einer Gesamt-Versiegelung von ca. 22.450 m² sind demnach **Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen für ca. 1.122.500 l** vorzuhalten. Dies entspricht einem **Volumen von ca. 1.122,5 m³**.

Im Plangebiet sind zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser v.a. die '**Anlage von Gräben-Mulden-Systemen**' in Grünflächen vorgesehen. Diese 'Gräben-Mulden-Systeme' sind in einem Umfang von ca. **11.500 m²** geplant. Von einer durchschnittlichen **Mulden- bzw. Gräbentiefe** in den Grünflächen von nur ca. **10 cm** ausgehend, können hier bereits ca. **1.150 m³** Volumina zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bereitgestellt werden. Dieses ist bereits mehr als eigentlich erforderlich.

Zusätzlich wird den späteren Bauherren auferlegt, daß sie **Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen** (Mulden, Gräben, Teiche, ...) auf ihren jeweiligen **privaten**

² Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.

Baugrundstücken (im Garten) anlegen müssen.

Zudem erfolgt eine Rückhaltung bzw. Versickerung im Rahmen der **Straßenentwässerung**.

Empfohlen ist ferner die Anlage von **Zisternen** zur Sammlung von Brauch- und Bewässerungswasser.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, daß auch bei extremen Niederschlagsereignissen eine Rückhaltung, Retention und / oder Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet gewährleistet ist. Das Ergebnis des von den Verbandsgemeindewerken in Auftrag gegebene Bodengutachtens wird in das Entwässerungskonzept eingearbeitet.

7.11 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSE- REN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an den für die Ortsgemeinde Rittersdorf typischen Elementen.

Zusätzliche Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind unter ästhetischen Gesichtspunkten erforderlich.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe von Einfriedungen und Abgrenzungen sowie deren Gestaltung soll im Wohngebiet ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen vermieden werden. Allerdings erscheint es bei einigen Grundstücken aufgrund der Himmelsrichtung wünschenswert, die Hauptgärten (mit Terrassen usw., im Gegensatz zu typischen Vorgärten) Richtung Straße anzulegen. Da es den Hausbewohnern aber auch hier möglich sein muß, sich einen nicht einsehbaren 'privaten' Außenbereich zu schaffen, sind bei zur Straße gerichteten Hauptgärten höhere Einfriedungen zulässig.

Hinweis:

Zur Erhaltung der dörflich geprägten Struktur sollte versucht werden, die Gebäude nach Möglichkeit orts- und landschaftstypisch zu gestalten und für die Eifel fremdartige Formen und Materialien zu vermeiden. Zum Beispiel sollte auf alpenländische Formen wie große Dachüberstände, reich verzierte Holzgeländer oder Blumenkästen usw. verzichtet werden.

Darüber hinaus sollten keine modernistischen Effekte wie vieleckige Erker, Türme usw. gebaut werden, sondern ein Satteldach (30°- 45°) mit geringen Überständen.

Auch sollten keine flachen Pultdächer bei Garagen vorgesehen werden.

Freiflächengestaltungspläne:

Durch diese Festsetzung ist eher gewährleistet, daß die Verpflichtungen der Bauherren zur Durchführung der landespflegerischen Festsetzungen umgesetzt werden. Die in den anzufertigenden Freiflächengestaltungsplänen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden vollstreckbar, sofern ein Bauherr diesen nicht nachkommen sollte.

Immergrüne Bäume:

Der Ausschluß von immergrünen Bäumen im Plangebiet ist erforderlich, um solare Gewinne in der Heizperiode, die in die Berechnungen zum Heizwärmebedarf eines Gebäudes einfließen, nicht durch die Verschattungswirkung dieser Bäume zu verhindern und damit den geforderten Berechnungsnachweis verfälschen.

Des weiteren sind immergrüne Bäume nicht landschaftstypisch, so daß auch in Hinblick auf die angestrebte Schaffung eines regionaltypischen Wohngebietes der Ausschluß geboten ist.

8 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Zahlreiche, im landespflegerischen Planungsbeitrag³ unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen gemäß § 17 LPfLG sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

So sind z.B. eine Entwicklung / Anlage von Streuobst und sonstigen, hangparallelen Biotop- und Gehölzstrukturen (z.B. Hecken, Feldgehölz, Raine, ...), die Anlage eines mind. 10 m breiten, ungenutzten Gewässerrandstreifens entlang des Quellbaches, der Rückbau von Dränagen in den Uferstreifen, der Erhalt des alten Feldgehölzes westlich des Dameshof und der straßenbegleitenden Hecke entlang der K 67 sowie Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen entlang der K 67 im Plangebiet vorgesehen. Zum Grundwasserschutz sind diverse Maßnahmen / Flächen festgesetzt (vergl. Kap. 7). Ebenso ist davon auszugehen, daß die Funktionen des klimaökologischen Ausgleichs im Plangebiet gewahrt bleiben.

Bei einigen der zur vorliegenden Planung getroffenen allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen mußte allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden. So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie z.B. eine (großflächige) Umnutzung der Ackerbrache in Extensiv-Grünland oder eine Sicherung von möglichen Brutplätzen⁴ in der Ackerbrache nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren.

Ebenso sind die Zielvorstellungen zum Bodenpotential (z.B. nachhaltige, möglichst extensive Bewirtschaftung der Böden; Vermeidung anthropogener Modifizierungen von Reliefeinheiten) nur bedingt im Baugebiet umzusetzen; vielmehr sind im Plange-

³ vergl. landespflegerischer Planungsbeitrag, Kap. 5

⁴ wahrscheinliche Brut in der Ackerbrache: Feldlerche (*Alauda arvensis*)

biet Neuversiegelungen von Böden und Geländemodellierungen zu erwarten.

Schließlich ist aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes eine Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich gegeben und nicht vermeidbar.

Gründe für das Abweichen von landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. die nachrangige Bedeutung dieser gegenüber den Belangen der Bebauungsplanung sind v.a. folgende:

- günstigster Standort für eine Bebauung aus Sicht der Umweltvorsorge gemäß den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsstudie 'Wohnen auf dem Bauernhof - Rittersdorf'
- Anbindung / Anschluß an die Kreisstraße K 67
- künftige Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land als Bauflächen
- besondere Funktion 'Wohnen' der Ortsgemeinde Rittersdorf; nachgewiesener Wohnbauflächenbedarf
- Anpassung der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (landesplanerische Stellungnahme)
- Zielsetzungen der flächen-, kosten- und energieoptimierten Bebauung des Plangebietes

9 LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag in Anlehnung an die rheinland-pfälzische '**Muster-Landschaftsplanung Speicher**'⁵ verbal-argumentativ durchgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen reichen demnach voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren.

Es ist insgesamt zu erwarten, daß keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt verbleiben.

Daher besteht **kein weiterer Bedarf nach zusätzlichen Kompensationsflächen**; vielmehr ist im Plangebiet die **landespflegerische Vollkompensation** erbracht.

10 ALLGEMEINE HINWEISE

10.1 ENERGIEVERSORGUNG

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer notwendigen Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die gestalterische Einbindung der erforderlichen Transformatorstation erfolgt unter Abstimmung mit dem RWE.

10.2 WASSERWIRTSCHAFT

Aus ökologischer Sicht muß eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses unbedingt vermieden werden.

Die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen können einen Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Vermeidung einer Erhöhung des oberirdischen Abflusses von Niederschlagswasser, zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für Bewässerungen und zur Entlastung der Kläranlagen durch Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten.

Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwenden.

⁵ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1992): Landschaftsplanung Speicher - Beitrag zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Speicher (Eifel) 'Erweiterung Gewerbegebiet'.

10.3 LANDESPFLEGE

Erschließung in mehreren Bauabschnitten:

Es wird empfohlen, das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten zu erschließen, wobei der erste Bauabschnitt in unmittelbar angrenzenden Flächen des 'Dameshof' realisiert werden muß.

Durch diese Maßnahme werden u.a. beispielsweise Beeinträchtigungen und/oder Störungen des Arten- und Biotoppotentials zeitlich verzögert.

Erd- und Bodenaushub:

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

Berücksichtigung von Planungshilfen:

Es wird empfohlen, die Planungshilfen 'Ökologisch orientiertes Planen und Bauen'⁶ und 'Wasser und Natur erleben'⁷ bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Artenschutzmaßnahmen:

Es wird empfohlen, an Gebäuden⁸ und Gehölzen Schutz- und Nistgelegenheiten für die Fauna anzubringen; vorgeschlagen werden z.B.:⁹

- Höhlenbrüterkästen für entsprechende Singvogelarten, mit verschiedenen Lochgrößen: z.B. für Meisen, Sperlinge, Gartenrotschwanz, Kleiber, Star
- Halbhöhlenbrüterkästen: z.B. für Bachstelze, Rotschwänze
- Nischenbrüterkästen mit Einflugschlitzen: z.B. für Meisen, Baumläufer
- Eulenkästen, Waldkauz Kästen, Steinkauzröhre
- Mauerseglerkästen mit Einflugschlitzen bei Anbringung unter Dachvorsprüngen
- Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse, z.B. durch Öffnen¹⁰ von Kellern, Dachböden und Schuppen
- Nisthölzer für Insekten
- Dachziegel mit Durchschlüpfen für Fledermäuse
- Wandziegel (Niststeine) mit Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse
- Nisthilfen für Schwalben (Holzbetonausführung)
- Flach-Kästen für Fledermäuse (Holzbetonkästen)

Weiterhin lassen sich durch geringfügige Maßnahmen in Baugebieten zahlreiche Biotopstrukturen und Schutzeinrichtungen für Tiere schaffen.

⁶ MUF (1995): Ökologisch orientiertes Planen und Bauen. Mainz.

⁷ MUF (1997): Wasser und Natur erleben - Ökologisch orientierte Spiel- und Erlebnisräume. Mainz.

⁸ welche durchaus als Ersatzlebensräume für diverse Tierarten der Felslebensräume (z.B. Schwalben, Turmfalken, Mauersegler) dienen können

⁹ vergl. hierzu auch:

Bergstedt, J.: Handbuch Angewandter Biotopschutz.

¹⁰ briefschlitzgroßer Einflug reicht i.d.R. aus

Beispiele:

- Anlage von Trockenmauern bei der Gartengestaltung
- Anlage von Krautsäumen entlang der Grundstückseinfriedungen
- Verwendung von einheimischen Heckenpflanzen zur Einfriedung der Grundstücke
- Zulassen spontaner Vegetationsentwicklung in kleineren, ungenutzten Nischen
- Holzstapel, Laub- und Reisighaufen, Lesesteinhaufen
- Schaffung von Dachvorsprüngen ohne Kunststoff- oder Metallblenden (Nistmöglichkeiten)

11 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

11.1 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser soll durch Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt werden. Bei der anschließenden Erschließungs- und Ausbauplanung sind ausreichende Wassermengen für eine effektive Brand- und Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen.

11.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz geplant. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen der Ausbauplanung nachzuweisen.

11.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie soll über einen Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt werden.