

# Ortsgemeinde Rittersdorf

## BEBAUUNGSPLAN 'IN DER HOHLGASS'



**Begründung**

---

**Satzung**

Stand: September 2004

# ORTSGEMEINDE RITTERSDORF BEBAUUNGSPLAN 'IN DER HOHLGAß'



## BEGRÜNDUNG

### GEMÄSS § 9 Abs. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

#### INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG .....	2
1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	2
1.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	2
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	3
2.1	LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG .....	3
2.2	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG .....	3
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....	3
3.1	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN .....	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4	PLANUNGSZIELE .....	4
5	FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT .....	4
6	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....	5
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN .....	6
7.1	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT .....	6
7.2	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	11
7.3	SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN .....	11
7.4	ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN .....	11
7.5	LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION .....	12
7.6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	12
8	HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR .....	12
8.1	ALLGEMEINE HINWEISE .....	13
8.2	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	14

# 1 ANLASS DER PLANUNG

## 1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 22.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans 'In der Hohlgaß' gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB beschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land stellt für den Bereich "In der Hohlgaß" eine gewerbliche bzw. eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Planentwurf ist damit aus den Darstellungen des FNPs entwickelt. Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Landesstraße L 5 – angebunden über die Kreisstraße K 74.

## 1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsgemeinde Rittersdorf unmittelbar an der L 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

### Im Süden:

- die Kreisstraße 74 (nördliche Grenze der Straßenparzelle Nr. 54, Flur 2, Gemarkung Rittersdorf),

### Im Westen:

- die Nims (östliche Grenze der Flussparzelle Nr. 84, Flur 2, Gemarkung Rittersdorf) sowie die östliche Parzellengrenze Nr. 34, Flur 6, Gemarkung Nattenheim,

### Im Norden:

- die südliche Grenze des Wirtschaftswegs (Parzelle 77/2, Flur 2, Gemarkung Rittersdorf) sowie in der Verlängerung ein Abschnitt der südlichen Parzellengrenze Nr. 33, Flur 6, Gemarkung Nattenheim,

### Im Osten:

- die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 59, Flur 2, Gemarkung Rittersdorf.

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

Angrenzend an das Plangebiet liegen für das Plangebiet vorgesehene Ausgleichsflächen in der Gemarkung Nattenheim. Diesbezüglich ist eine Sicherung der landespflegerischen Maßnahmen über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder eine öffentliche Baulast herzustellen. In der Planurkunde ist die Lage der externen Ausgleichsflächen hinweisend dargestellt.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf ein Areal von ca. 5,3 ha Größe. Der Geltungsbereich ist über die Kreisstraße K 74 direkt an die Landesstraße L 5 angebunden. Damit ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich die Nims.

### **2.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Entsorgungsbetrieb angesiedelt. Des weiteren sind zwei weitere Gewerbehallen entstanden. Der übrige Bestand ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Die innere Erschließung, insbesondere die Verkehrserschließung, ist über eine Stichstraße geplant.

Neben den Erschließungsanlagen sind umfangreiche Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese sollen vor allem entlang der Nims realisiert werden. Das Plangebiet wird darüber hinaus fast vollständig eingegrünt werden.

## **3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN**

Der Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier 1985 (kurz RROP) weist der Ortsgemeinde Rittersdorf die besonderen Funktionen Landwirtschaft und Wohnen zu. Die beplante Fläche ist als 'sehr gut bis gut' geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet (Vorranggebiet für die Landwirtschaft).

Landwirtschaftliche Betriebe sind durch eine anschließende Realisierung der Planung in ihrer Existenz nachweislich nicht gefährdet, da die Flächen im Eigentum des Entsorgungsunternehmens sind.

## 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land stellt den Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche bzw. geplante gewerbliche Baufläche dar. Der FNP befindet sich derzeit in einer Teilfortschreibung. Das Plangebiet wird jedoch von der Fortschreibung nicht tangiert. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 4 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, ein Industriegebiet zu entwickeln, das städtebaulich-funktional in besonderer Weise den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistungen durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus sollen industrielle Bauflächen erschlossen werden, die einerseits den Erweiterungsabsichten des vorhandenen Betriebs gerecht werden und andererseits weiteren Betrieben die Möglichkeit geben sich im Rahmen der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde anzusiedeln. Gleichzeitig soll das Gebiet durch seine Gliederung, eine umfangreiche Durchgrünung in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

## 5 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 bzw. ausgewertet worden:

- Landschaftsrahmenplan Rheinland-Pfalz (Landschaft 21)
- Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)
- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- Landschaftsplan Verbandsgemeinde Bitburg-Land
- Flächennutzungsplan Bitburg-Land
- naturschutz- / wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Planung vernetzter Biotopsysteme - Landkreis Bitburg-Prüm
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- FFH-Gebiet 'Nimstal mit Seitenhängen'<sup>1</sup>

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.

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

## 6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Bebauungsplan überschreitet den in § 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. der Anlage 1 des UVP - Gesetzes angegebenen Schwellenwert in seiner Grundfläche. Demnach ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, in der durch die zuständige Kreisverwaltung festgestellt wird, ob im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, oder ob hierauf verzichtet werden kann.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Hierbei war zu klären, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan oder bei der Genehmigung des Plans zu berücksichtigen wären.

Die Prüfung erfolgte anhand der in Anlage 2 zum UVP – Gesetz aufgeführten Kriterien, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen.

---

<sup>1</sup> eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 'FFH-RL' dieses FFH-Gebietes wird in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Telefonat vom 20. Februar 2001) jedoch nicht prognostiziert

Die UVP – Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass aufgrund der bisher angesiedelten Betriebe und des konkreten Ansiedlungsvorhabens einer Biogasanlage schwere oder komplexe Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Durch die Ansiedlung von nicht nach der 4.BImSchV genehmigungsbedürftigen und nicht UVP - pflichtigen Anlagen sind ebenfalls keine schweren oder komplexen Umweltauswirkungen zu erwarten. Alle übrigen, möglichen Vorhaben sind im Rahmen einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz gesondert auf ihre Umweltauswirkungen hin zu untersuchen.

Nach der überschlägigen Prüfung können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insofern ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung emittierender Betriebe macht. Betriebe der Abstandsklassen I und II sind nach Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei der Ansiedlung stärker emittierender Betriebe ab der Abstandsklasse III ist deren Umweltverträglichkeit als Teil eines BImSch – Verfahrens separat nachzuweisen.

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

### 7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Es wird ein **eingeschränktes Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO i.V.m. mit § 1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art - ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die in die Abstandsklassen I und II der Abstandliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02. 1992 (Az.: 10615-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-22) fallen - sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die Einschränkung der Abstandsklassen I und II bei der Zulässigkeit der gewerblich-industriellen Nutzung erfolgt aus dem Grund, dass die Gemeinde den Standort 'In der Hohlgaß' für die industriellen Anlagen in o.g. Abstandsklassen, in Hinblick auf eine geordnete bauliche und räumliche Entwicklung für ungeeignet erachtet. Aus städtebaulichen Gründen sind daher diese Nutzungseinschränkungen im Industriegebiet erforderlich.

Einzelhandelsbetriebe (auch nicht großflächige) und öffentliche Tankstellen sind aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Ausnahmsweise kann eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden, wenn diese eine untergeordnete Funktion eines sonstigen zulässigen Gewerbebetriebes einnimmt. Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Die nicht zulässigen Anlagen werden wegen der mit ihnen im allgemeinen verbundenen Verkehrserzeugung sowie wegen der für sie wünschenswerten näheren Lage zur Ortsgemeinde hin ausgeschlossen.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt.

Im Geltungsbereich wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO orientiert, da hier eine weitgehende Überbauung für die Nutzung als Industriegebiet erforderlich ist.

Eine über das beschriebene Maß hinausgehende Überbauung des Grundstücks wird als unangemessen abgelehnt, weil sich dies negativ auf das Umfeld des Plangebiets auswirken würde.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen erfolgte auf der Grundlage des derzeitigen Bestandes.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, da ansonsten eine angemessene Nutzung der Flächen nicht möglich ist.

### **7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich wird aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Struktur des Gebietes auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Um in Zukunft einen breiten Spielraum der Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise in den entsprechenden Teilen des Plangebiets entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und entsprechend der Maßgabe der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Dies verhindert, daß entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

### **7.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

In Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt wird festgesetzt, das aus Gründen der Verkehrssicherheit die bei der Station 0,200 gelegene Zufahrt zum Plangebiet von 8,00m Breite nur als Einfahrt, nicht jedoch als Ausfahrt genutzt werden darf.

Zur Gliederung des Straßenraums, zur optischen Linienführung sowie als Beitrag zur Klimaverbesserung und Luftfilterung ist das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum vorgesehen. Um deren Funktionsfähigkeit von Anfang an zumindest in Ansätzen sicherzustellen und zur Einhaltung des Lichtraumprofils gleichermaßen, sind bestimmte Mindestqualitäten bezüglich des Stammumfanges, des Kronenansatzes und der Qualität vorgeschrieben.

Das in der Planurkunde eingetragene Sichtdreieck ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten; ausgenommen davon sind Bepflanzungen der randlichen Eingründung (Ordnungsbereich A1), die eine Höhe von maximal 0,60 m nicht übersteigen.

Zur Erschließung der angrenzenden Feldflur sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' vorgesehen, die entsprechend dieser Funktion auszubauen sind.

### **7.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Zum Schutz der 0,4-kV-Kabel wird ein Schutzstreifen festgesetzt, in dem leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

### **7.1.7 Flächen für Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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.

Die Maßnahmen 'Entwicklung von magerem Extensiv-Grünland mit vereinzelt Feuchtgebüschchen in der Nimsaue' (Ordnungsbereiche 'M 1') sowie die 'Eigenentwicklung der Vegetation entlang der Nims' (Ordnungsbereiche 'M 2') dienen demnach v.a. dazu, zu erwartende naturschutzfachliche / -rechtliche Eingriffe durch grünordnerische Aufwertung vorhandener Flächen zu kompensieren. Unvermeidbare Beseitigungen von Grünlandflächen im Plangebiet werden durch die Maßnahmen in den Ordnungsbereichen 'M 1' gleichartig ausgeglichen. Durch die Festsetzung der Ordnungsbereiche 'M 2' wird eine Pufferzone zur 'Nims' entwi-

ckelt; eine Beeinträchtigung des vorhandenen naturnahen, geschützten 'Nimsabschnittes' mit besonderer ökologischer Bedeutung sowie die der 'Nims' zufließenden Quellbereiche wird somit weitreichend vermieden.

Bei der Umsetzung dieser letztgenannten Maßnahmen sollten – neben den vorgegebenen Bestimmungen durch die Festsetzungen - einige Hinweise zur Pflege und Entwicklung beachtet werden, beispielsweise:

Sämtliche durchzuführende Mahden sollten möglichst mit dem Freischneider oder in Handarbeit (Sense) durchgeführt werden. Auch der Einsatz eines Balkenmähers ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll. Auf Kreiselmäher oder ähnlich wirkende Geräte / Maschinen, welche u.a. einen hohen Tierartentod zur Folge haben, sollte verzichtet werden. Empfohlen wird aus tierökologischen Gründen zudem die sogenannte 'Heumahd'; hierbei erfolgt der Abtransport des Mähgutes erst nach erfolgtem Trocknen des Mähgutes auf der Fläche.

Jegliche Zugänglichkeit (z.B. Betreten oder Befahren) der Uferstreifen in den Ordnungsbereichen 'M 2' sollte - zumindest mittelfristig - unterbunden werden (z.B. durch Anbringen einer randlichen, landschaftstypischen Einzäunung).

Da die **biotopentwickelnden Maßnahmen** in den Ordnungsbereichen 'M1' und 'M 2' einen besonderen multifunktionalen Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt herstellen, sind sie auch ersatzweise zur Kompensation von Eingriffen in das Bodenpotenzial, welche v.a. durch Versiegelung zu erwarten sind, anzurechnen.

Die Bestimmungen hinsichtlich der **Unzulässigkeit von Düngemitteln und Pestiziden** sind u.a. erforderlich, um mögliche Schadstoffeinträge in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Teile der an das Plangebiet angrenzenden Kompensationsflächen liegen im nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Gemarkung der Ortsgemeinde Nattenheim. Die Flächen sind daher im Bebauungsplan nicht dargestellt. Auch in diesen Flächen sollen die Maßnahmen 'M1' (in einem 10 m breiten Streifen längs des Ufers) und 'M 2' durchgeführt werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich geregelt. Die Sicherung der landespflegerischen Maßnahmen erfolgt über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder eine öffentliche Baulast.

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

Diese Maßnahmen dienen vorrangig zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt, insbesondere aufgrund der diesbezüglich empfindlichen Lage an der 'Nims'. Zur Lösung der Versickerungs- und Rückhalteproblematik wurde ein Entwässerungsgutachten angefertigt, dem detailliertere Ausführungen zu entnehmen sind. Im Bebauungsplan werden Flächen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt.

### 7.1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Randliche Eingrünung (Ordnungsbereiche 'A1'):

Die Grünflächen zur 'Randlichen Eingrünung' dienen v.a. zum gleichartigen naturschutzfachlichen Ausgleich des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung derzeit vorhandener weniger geschlossener Gehölzbestände und eines Obstbaumes sowie zur erforderlichen grünordnerischen Einbindung der geplanten Industriegebiete in die umgebende Kulturlandschaft.

Diese 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' tragen zudem - neben den geplanten bzw. festgesetzten Maßnahmen '**Innere Durchgrünung**', '**Fassadenbegrünung**', '**Begrünung von Stellplatzanlagen**' und '**Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen**' sowie den **biotopentwickelnden Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB** im Plangebiet (vergl. oben unter Kap. 5) - dazu bei, die zu erwartenden funktionalen Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotopotenziales zu reduzieren. Als funktionale Beeinträchtigungen / Eingriffe des Arten- und Biotopotenziales sind z.B. zu erwarten:

- Beeinträchtigung der sehr wertvollen Biotopverbundfunktion des örtlichen 'Nimsabschnittes'
- Zunahme von Trennwirkungen / Störungen hinsichtlich Biotopverbund / Biotopvernetzung
- Beeinträchtigung eines Landschaftsraumes (Priorität 'Talraum der 'Nims)'), welches für die Verwirklichung der Ziele der 'Planung vernetzter Biotopsysteme' im Landkreis Bitburg-Prüm von besonderem Rang ist
- Beeinträchtigung der nachgewiesenen Lebensraumfunktionen für (seltene) Tierarten wie z.B. Wasseramsel, Gebirgsstelze, Eisvogel und Graureiher
- Beeinträchtigung / Verlust floristisch bemerkenswerter bis seltener Pflanzenarten

Die '**Durch - / Eingrünungsmaßnahmen**' fungieren weiterhin auch als klimaökologisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' im zukünftig bebauten Plangebiet.

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ist schließlich festzustellen, dass die geplanten '**Durch - / Eingrünungsmaßnahmen**' geeignet sind, die folgenden Eingriffe / Beeinträchtigungen zu reduzieren (Auswahl):

- Ausschluss jeglicher naturbezogenen Erholungsnutzung
- Verminderung des lokalen landschaftsästhetischen Eigenwertes
- Verfremdung des kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildraumes
- (weitere) Verschlechterung der Ein- / Durchgrünung des Plangebietes
- Beeinträchtigung des landschaftsbildprägenden 'Nimsabschnittes' (Galeriewald) und des Quellbereiches im Norden

Um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße K 74 Rechnung zu tragen, sind Pflanzmaßnahmen für die randliche Eingrünung (Ordnungsbereich A1) im Bereich des Sichtdreiecks der Gebietszufahrt dahingehend eingeschränkt, dass sie eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

## 7.2 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Plangebiet muss der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt weitreichend minimiert bzw. reduziert werden, insbesondere aufgrund der Lage an der 'Nims' mit diesbezüglich sehr hoher Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit. Hierzu sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, die unter Kap. 7.1.7 aufgeführten Maßnahmen **'Entwicklung von magerem Extensiv-Grünland mit vereinzelten Feuchtgebüschchen in der Nimsaue'** (Ordnungsbereiche 'M 1') und **'Eigenentwicklung der Vegetation entlang der Nims'** (Ordnungsbereiche 'M 2') hinsichtlich der erforderlichen Oberflächenwasserbehandlung umzusetzen. In den Ordnungsbereichen 'M 2' entlang der 'Nims' sind keine Anlagen von Mulden, Gräben oder sonstigen Vertiefungen der Erdoberfläche zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Ausschließlich durch eine alleinige, breitflächige Vernässung / Einleitung erfahren die dortigen Flächen eine Wert- und Funktionssteigerung.

## 7.3 SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

**Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen gemäß §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG:**

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

## 7.4 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Im landespflegerischen Planungsbeitrag<sup>2</sup> 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.

Von einigen der zur vorliegenden Planung getroffenen allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen muss allerdings abgewichen werden. So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie z.B. die (großflächige) Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren. Ebenso sind die Zielvorstellungen zum Bodenpotenzial (z.B. Vermeidung weiterer anthropomorpher Modifizierungen des Talreliefs oder die nachhaltige, möglichst

---

<sup>2</sup> vergl. landespflegerischer Planungsbeitrag, Kap. 5

extensive Bewirtschaftung der Böden) nur bedingt im Industriegebiet umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet Neuversiegelungen von Böden sowie umfangreiche Erdmassenbewegungen zu erwarten.

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

- Anbindung / Anschluss an die überörtlich erschließende Bundesstraße B 51
- nachgewiesene Flächenverfügbarkeit für eine Bebauung
- Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan
- Verfestigung der bisherigen Entwicklung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ortslage zu befürchten.

## **7.5 LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION**

Die Bilanzierung des Eingriffes wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag verbal-argumentativ durchgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen reichen demnach voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren. Die landespflegerische Vollkompensation kann innerhalb des Plangebiets und durch planexterne Maßnahmen erbracht werden.

## **7.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN 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 soll nur ein bestimmtes Grundmuster an Materialien verwendet werden, innerhalb dessen der Vorhabensträger seine individuellen Gestaltungswünsche realisiert. Die Vorgaben tragen dazu bei, dass ein einheitlicher Gebietscharakter geschaffen wird.

## **8 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

Die Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von Bauentwürfen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgestellt wurden, ausgeführt.

Niederschlagswasser

Ein Teil des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soll durch Rückhaltung auf der privaten Grundstücksfläche in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Weiterhin sind Grünflächen festgesetzt, in denen das anfallende Oberflächenwasser dezentral zurückgehalten und versickert wird. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt.

## 8.1 ALLGEMEINE HINWEISE

### Extensive Dachbegrünung:

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sollten mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden.

### Ortstypische Baumaterialien / Farbgebung:

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten ortstypische Baumaterialien (Kalkstein, Naturstein) und / oder Holz verwendet werden (z.B. zur Fassadengestaltung, Anlage von Mauern). Farbgebungen sollten gedeckt ausgeführt werden; Signalfarben oder andere auffällige Farbgebungen sind möglichst auszuschließen.

### Landschaftstypische Einfriedungen:

Es wird empfohlen, entlang von Grundstücksgrenzen einreihige Strauchhecken zu pflanzen.

### Erd- und Bodenaushub:

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

### Zisternen:

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

### Artenschutzmaßnahmen:

Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistgelegenheiten für die Fauna anzubringen.

Weiterhin lassen sich durch geringfügige Maßnahmen zahlreiche Biotopstrukturen und Schutzeinrichtungen für Tiere schaffen, z.B. durch:

- Anlage von Trockenmauern,
- 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).

**Baumpflanzungen:**

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

**Bodenordnung:**

Sämtliche Flächen im Plangebiet sind im Eigentum des Investors. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

**8.2 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Investors (Grundstückseigentümer); der Ortsgemeinde Rittersdorf entstehen keine Kosten.

aufgestellt durch die Ortsgemeinde Rittersdorf unter Zusammenarbeit mit

 IMMISSIONSSCHUTZ-STÄDTEBAU-UMWELTPLANUNG

Bitburg, September 2004

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "In der Hohlgaß" der Ortsgemeinde Rittersdorf**

**Rittersdorf, den 16.09.2004**

**Gez. Johann Hoor (S)**

\_\_\_\_\_  
**(Ortsbürgermeister)**