

**Bebauungsplan der
Ortsgemeinde Badem
Teilgebiet
"Im Tacken"**

Begründung

**Stolz + Partner
Stadtplaner / Architekten
Maarstraße 25 - 27
54292 Trier**

Tel. 0651/24026

**Bielefeld + Gillich
Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier
Tel. 0651/41597**

Juli 1993

INHALT		Seite
1	ALLGEMEINES	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Gebietsabgrenzung	1
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	3
3.1	Städtebauliche Konzeption	3
3.1.1	Vorbemerkungen	3
3.1.2	Erschließung	3
3.1.3	Nutzungsverteilung	4
3.1.4	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
3.2	Ver- und Entsorgung	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	4
4	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG	5
4.1	Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen	5
4.2	Landespflegerische Zielvorstellungen, Belastungen durch die geplante Bebauung und Nutzung sowie notwendige Kompensationsmaßnahmen	6
4.2.1	Wasserhaushalt	6
4.2.2	Boden	7
4.2.3	Klima/Luftqualität	7
4.2.4	Landschaftsbild/Erholung	8
4.2.5	Arten- und Biotoppotential	8
4.3	Begründung für die Abweichung von den landespflege- rischen Zielvorstellungen	9
4.4	Konflikt- und Maßnahmentabelle	10
4.5	Hinweise zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen	14
4.6	Beschreibung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E1	14
5	KOSTENSCHÄTZUNG/KOSTENVERTEILUNG	15
6	FLÄCHENBILANZ	15

ANHANG

Bestandsplan September 1992, M. 1:1.000

1 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfs der Ortsgemeinde Badem ist im Anschluß an den südlichen Ortsrand die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen geplant.

Erste Überlegungen hierzu wurden bereits im Jahre 1991 angestellt. Hierbei wurden alternative Standorte untersucht. Nach dem Ergebnis dieser Alternativüberlegung ist festzuhalten, daß der jetzt überplante Bereich der einzige kurzfristig zu realisierende darstellt. Gründe hierfür liegen in der mangelnden Verkaufsbereitschaft anderer Standorte bzw. sonstiger Standortnachteile.

Da die geplante Gebietsausweisung außerhalb des rechtsverbindlichen FNP liegt, wurde im August 1990 eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz bei der Kreisverwaltung Bitburg angefordert. Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme liegt nunmehr mit Schreiben vom 3.2.93 vor. Die hierbei vorgenommenen Vorgaben und Hinweise sind in den B-Planentwurf eingeflossen.

Die jetzige Gebietsabgrenzung des B-Planes ist ebenfalls als Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme anzusehen. Bezüglich der besonderen Problematik hinsichtlich vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend wurden mehrere Gutachten erstellt.

- Gutachten zur Immissionssituation Prof. Dr. Ing. Stefan Schirz
 - Ergänzung Gutachten Prof. Schirz Schalltechnische Untersuchung TÜV Rheinland, Berichtsdatum 21.10.92, ergänzt durch Untersuchung vom 5.1.93.
- Die Auswirkung dieser Gutachten werden in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben.

1.2 Gebietsabgrenzung

Im Norden grenzt das Plangebiet an die B 257 (Bitburger Str.), im Nordosten an die L 38 (Dudeldorfer Str.), im Süden an die K 33 sowie den Wirtschaftsweg Parz. 39 (eingeschlossen).

Im weiteren Verlauf wird das Plangebiet begrenzt durch die Wegeparzelle 33/2, Parz. 17/4 sowie Teilflächen der Parz. 16.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der **naturräumlichen Gliederung** zufolge liegt das Gebiet in der Einheit 261 "Bitburger Gutland", und zwar in der Untereinheit 261.5 "Gindorfer Hochfläche", einer sehr weiträumigen, ebenen Hochfläche in einer mittleren Höhenlage von 330 - 350 m, die nach Westen mit einer steilen Kante zum Kylltal abfällt. Die nahezu waldfreie Hochfläche ist Altsiedelland, und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Gelände des geplanten Baugebiets liegt in ca. 360 m Meereshöhe und fällt leicht nach Südosten ab.

Den **geologischen Untergrund** bilden die Trochiten-Schichten des Oberen Muschelkalk, die von grau-gelben Dolomiten, Kalken und Mergeln gebildet werden, wobei im Plangebiet Mergelgesteine vorherrschen. In der näheren Umgebung treten tertiäre Lehmdecken auf, die u.U. ins Plangebiet hereinreichen, und ebenfalls für die relativ geringe Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds im Plangebiet mitverantwortlich sein können.

Die aus den Mergeln hervorgegangenen **Böden** sind sandig-schluffige Lehme, die als leicht zu bearbeitende mesotrophe Braunerden ausgeprägt sind. Wegen ihrer hervorragenden landwirtschaftlichen Eignung werden sie überwiegend ackerbaulich genutzt.

Der **Wasserhaushalt** ist aufgrund des lehmigen Untergrunds durch eine relativ geringe Infiltrationsrate gekennzeichnet. Die Niederschläge fließen teils im Oberboden dem schwachen Gefälle folgend in die Vorfluter. Das Plangebiet entwässert über einen erst in ca. 1 km Entfernung zutage tretenden Seitenbach zur Kyll.

Klimatisch ist das Gebiet durch ein atlantisches, im Vergleich zur Hocheifel mildes Klima mit 650 - 700 mm Jahresniederschlag und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 8°C gekennzeichnet. Durch die südliche Exposition bedingt ist die Sonneneinstrahlung relativ hoch, wobei der Wärmegewinn durch die Windoffenheit relativiert wird.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** als Ausdruck des Standortpotentials ist ein basen- und nährstoffreiche Bedingungen anzeigender Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum).

Die **reale Vegetation** wird im dorfnahen Bereich von Intensivgrünland, in der Umgebung auch von Äckern geprägt. Die Fläche des geplanten Baugebiets wird vollständig von Intensivgrünland eingenommen. Eine angrenzende Parzelle (Nr. 19) wird als Garten mit altem Obstbaumbestand und neu angelegtem Teich genutzt. Die beiden auf Parzelle 38/21 stehenden Obstbäume sind stark überaltert. Am Rand von Parz. 22/9 befindet sich eine etwa 20jährige Birkenreihe.

Das **Landschaftsbild** in der Umgebung des geplanten Baugebiets wird durch die ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur geprägt. Aufgrund seiner exponierten Lage ist das Gebiet von den östlich gelegenen Hochflächen aus voll

einsehbar. Der Ortsrand ist nur in geringem Maße eingegrünt. Am das Baugebiet im Südwesten begrenzenden Wegrand befindet sich ein von einer Fichtengruppe umgebenes Flurkreuz ("Pestkreuz").

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Vorbemerkungen

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in 2 Teilbereiche.

- Neubauf Flächen südlich der Wegeparzelle 33/2
- Bestehende Bauflächen und Baulücken nördlich der Wegeparz. 33/2 sowie entlang der Dudeldorfer Str.

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, wobei Nutzungseinschränkungen als Ergebnis der vorliegenden Gutachten zu berücksichtigen sind.

Die 20 KV Freileitung ist für den städtebaulichen Entwurf ohne Bedeutung, sie wird lt. Schreiben des RWE vom 4.2.93 durch eine Erdkabeltrasse ersetzt.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern südlich der Wegeparz. 33/2
- Nutzungseinschränkungen im Umkreis von 50 m um den vorhandenen Betrieb der Viehhandlung als Ergebnis der vorliegenden Gutachten bzw. der landesplanerischen Stellungnahme.

Der vorhandene Aussiedlerbetrieb an der K 33 ist für das Baugebiet ohne Bedeutung aufgrund der räumlichen Entfernung (s. Gutachten).

- Erschließung der neuen Wohnbauflächen ausschließlich über Erschließungsstraßen mit Anschluß an die K 33.

3.1.2 Erschließung

Die beiden v.g. Teilräume des B-Planes werden durch eigenständige Erschließungssysteme erschlossen.

- Der nördliche Bereich wird durch Ausbau der Wirtschaftswegeparz. 33/2 sowie der gemeindeeigenen Fläche Parz. 32 erschlossen. Die Erschließung erfolgt als Stichstraße mit Wendepalte.
- Der südliche 2. Teilbereich wird durch 2 neu anzulegende Stichstraßen mit Wendepalte mit Anschluß an die K 33 sichergestellt.

Im gesamten Plangebiet werden die Straßen als verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen angelegt und im Plan als "Straßen besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnet. Der Ausbau der Straßen erfolgt in Abschnitten. Der Zeitpunkt des Ausbaus richtet sich nach dem aktuellen tatsächlichen Bedarf.

3.1.3 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als "Dorfgebiet (MD)" ausgewiesen. Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens von Prof. Dr. Schirz sind im Umkreis von 50 m um den bestehenden Betrieb der Viehhaltung Nutzungseinschränkungen im B-Plan festzusetzen.

Die Nutzungseinschränkungen ergeben sich aufgrund einer zu erwartenden Geruchsbelästigung, der Umfang dieser Belästigung ist im v.g. Gutachten niedergelegt.

Teilflächen des Baugebietes werden als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung als private Grünflächen ausgewiesen. Betroffen hiervon ist in erster Linie die Teilfläche der Parz. 19.

3.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Maßgebend für den Umfang der textl. Festsetzungen ist die im Plangebiet eingeschlossene bestehende Bebauung sowie die unmittelbar angrenzende vorhandene Bebauung. Die Regelungen betreffen hierbei in erster Linie das Volumen der künftigen Bebauung sowie eine Bestandsfestschreibung der vorhandenen Bebauung. Die in der Plandarstellung angegebenen höchstzulässigen Ausnutzungsziffern sind dem tatsächlich zu erzielenden Verdichtungsgrad angepaßt unterschiedlich festgesetzt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Die derzeit im Plangebiet verlaufende 20kV-Freileitung wird nach Angaben des RWE bis Ende 1993 demontiert. Aus diesem Grund wurde auf die Darstellung eines 15,0 m breiten Schutzstreifens verzichtet.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorgesehene Teilbereich südlich der Wegeparz. 33/2 wird mit Ausnahme einer Teilfläche der Parz. 19 von der Ortsgemeinde Badem erworben. Die Neuordnung erfolgt in diesem Bereich durch Grenzregulierung.

Die übrigen Bereiche sind durch die B-Planausweisung in ihrer Eigentumssituation nicht betroffen. Die Aufteilung der privaten Parz. 14/7 nördlich der Wegeparz. 33/2 ist als Vorschlag in den B-Plan aufgenommen, die endgültige Regelung wird durch Grenzregulierung vollzogen.

4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

4.1 Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen

Zur Beeinträchtigung von Landschaftsfunktionen oder -nutzungen können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren führen.

a) Baubedingte Wirkungen

- Beseitigen von Vegetationsbeständen
- Abschieben und Zerstörung von belebtem Boden
- Lagern von Baumaterial in empfindlichen Bereichen (z.B. Kronenbereich von Bäumen)
- Abschwemmen von Stoffen (Öle u.a. Schadstoffe) in den Untergrund u./o. Oberflächengewässer
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und den Baubetrieb auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

b) Anlagenbedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Zufahrten
(21 Bauplätze à ca. 250 m² versiegelte Fläche = 5.250 m²;
Lagergebäude ca. 300 m²; Straßenneu- und ausbau 1.950 m²)
- Sichtbarkeit von Gebäuden
- Flächenentzug für andere mögliche Nutzungen
- Barriereeffekt durch Gebäude
- Kleinklimaänderungen/Kaltluftströme

c) Betriebsbedingte Wirkungen

- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser
- Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser
- Abschwemmung bzw. Versickern von Schadstoffen
- Verkehrslärm, Rasenmäherlärm
- Austrag von Stoffen in die Luft

Die Höhe der tatsächlichen Belastung hängt von der Empfindlichkeit der betroffenen Landschaftsfunktionen ab.

4.2 Landespflegerische Zielvorstellungen, Belastungen durch die geplante Bebauung und Nutzung sowie notwendige Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 17 (2) LPflG ist unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Planungsgebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären. Die Ziele werden der besseren Überschaubarkeit wegen auf Teilfunktionen bezogen. Gleichzeitig wird gem. § 17 (4) LPflG dargestellt, welche Abweichungen von den geplanten Zielvorstellungen vorgenommen werden müssen, um die beabsichtigte bauliche Nutzung sicherzustellen und welche Kompensationsmaßnahmen deshalb erforderlich werden, um Konflikte mit dem Landschaftshaushalt sowie dem Landschaftsbild auf ein umweltverträgliches Maß zu reduzieren.

4.2.1 Wasserhaushalt

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz § 2 Nr. 6 sind:

"... Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen ..."

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Beschaffenheit von Boden und Gestein relativ gering.

Die örtlichen Zielsetzungen für den Wasserhaushalt sind:

- a) Die derzeitige Grundwasserneubildung ist zu erhalten und/oder zu verbessern.
- b) Schadstoffeinträge ins Grund- und Oberflächenwasser sind so weit wie möglich zu verringern, neue Belastungen sind zu vermeiden.

Durch die Flächenversiegelung (Gebäude) wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen unterbunden, wodurch die Hochwässer in den zum Abflußgebiet gehörigen Oberflächengewässern zunehmen, ebenso der Trinkwasserverbrauch und die Abwasserbelastung.

Bei Verwirklichung der baulichen Nutzung treten deshalb die folgenden Ziele hinzu:

- c) Weitgehende Reduzierung des Verbrauchs von Trinkwasser.
- d) Weitgehende Verringerung der Abwassermenge.
- e) Möglichst gleichmäßiger Abwasserabfluß zur Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage.

Die vorgenannten Ziele sind durch eine Reduzierung der Versiegelung auf das unerläßliche Maß, eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und eine naturnahe Rückhaltung bzw. Versickerung zu erreichen.

4.2.2 Boden

Zielvorgaben nach LPfIG Rh.-Pf. Nr. 3-4 sind:

"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; ...".

"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden."

Generelles Ziel des Bodenschutzes ist der Erhalt bzw. die Verbesserung aller Funktionen der Böden (z.B. Filter-, Wasserschutz-, Pflanzen- und Tierlebensstätten-, Produktions-, Wasserversickerungsfunktionen).

Derzeit erfüllen die Böden des Untersuchungsgebiets die genannten Funktionen, wobei die intensive Nutzung des überwiegenden Teils des Grünlands als Vorbelastung zu werten ist.

Eine Empfindlichkeit der Böden besteht im vorliegenden Fall insbesondere gegenüber ihrer Beseitigung und der Verhinderung der Neuentwicklung durch Flächenversiegelung. Hierbei gehen alle Funktionen verloren.

Ausgleichbar wären die unvermeidlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung nur durch Entsiegelung anderer Flächen, die aber nicht zur Verfügung stehen. Die verlorengegangenen Funktionen sind daher durch eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Böden an anderer Stelle (z.B. durch Extensivierung der Bodennutzung auf bislang intensiv genutzten Flächen) zu ersetzen (gleichwertiger Ersatz).

Als Kompensation wird die landwirtschaftliche Nutzung auf einer in Gemeindebesitz befindlichen Wiesenparzelle extensiviert (s. Pkt. 4.6).

4.2.3 Klima/Luftqualität

Zielvorgaben nach LPfIG Rh.-Pf. § 2 Nr. 7 und 8 sind:

"Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten."

"Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern."

Die Fläche selbst besitzt keine besonderen klimatischen Funktionen für die Umgebung. Das Gelände des Baugebiets liegt jedoch windoffen und ist deshalb starken Winden ausgesetzt. Dies führt zu einem erhöhten Heizbedarf im Winter (mit der

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden von intensiv genutzten Weiden gebildet, deren Biotopwert als relativ gering zu betrachten ist. Eine aus landespflegerischer Sicht wünschenswerte Extensivierung wird durch die Bebauung jedoch verhindert. Eine Kompensation erfolgt durch die unter Pkt. 4.6 beschriebene Extensivierungsmaßnahme. Der Baumbestand des Plangebiets bleibt bis auf zwei stark überalterte Obstbäume auf Parzelle 38/21, die nicht unbedingt erhaltenswert sind, erhalten. Am südwestlichen Rand des Baugebiets werden Obstbäume neu gepflanzt.

4.3 Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Eine Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen findet lediglich durch den unvermeidbaren Flächenverbrauch/Bodenverlust statt, der durch die nachfolgend beschriebene Ersatzmaßnahme kompensiert wird.

Folge höherer Schadstoffabgabe) und im Sommer zu einer Einschränkung der Freiraumnutzung.

Zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten ist die Anlage von Baumpflanzungen am Rand und innerhalb des Baugebiets erforderlich.

4.2.4 Landschaftsbild

Zielvorgaben nach LPfG Rh.-Pf. § 2 Nr. 11 sind:

"Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."

Das Landschaftsbild beschreibt die visuellen Voraussetzungen für das Landschaftserlebnis sowie die Wohnumfeldqualität.

Aufgrund der Höhenlage und der fehlenden Eingrünung ist das Baugebiet weithin einsehbar. Darüber hinaus befindet es sich im Eingangsbereich des Dorfes.

Landespflegerische Zielvorstellung ist die Erhaltung bzw. Neuschaffung eines dorftypischen Orts- und Landschaftsbildes durch die Wiederherstellung eines Streuobstgürtels am Dorfrand im Übergang zur Feldflur.

Dieses Ziel ist bei einer entsprechenden baulichen Gestaltung und Eingrünung zu erreichen. Hierzu dient die Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume entlang der Baugebietsgrenze im hinteren Bereich der randlichen Baugrundstücke, sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen.

4.2.5 Arten und Biotope

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 10 sind:

"Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen."

Das Arten- und Biotopotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit einer Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in ihren natürlichen Lebensgemeinschaften zu gewährleisten.

Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber bestimmten Belastungsfaktoren ergibt sich im wesentlichen aus der Abhängigkeit eines Biotops von bestimmten Umwelt- bzw. Standortbedingungen sowie der Veränderbarkeit dieser Bedingungen durch anthropogene Einflüsse.

4.4 Konflikt- und Maßnahmentabelle

Wegen der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe sind zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landespflege geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz verlangt nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Ausgleich beeinträchtigter Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die zu erwartende Konfliktsituation der geplanten Maßnahme gegenübergestellt. Die Tabelle dient damit der Begründung der im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellten landespflegerischen (grünordnerischen) Festsetzungen.

Die bestehenden zu erwartenden Konflikte in der folgenden Tabelle bedeuten:

- w = Wasserhaushalt
- l = Landschaftsbild/Erholung
- a = Arten und Biotope
- b = Boden
- k = Klima

Die Buchstabensignatur unter den landespflegerischen Maßnahmen bedeutet:

- V = Vermeidungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notwendige Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
b 1	Dauerhafter Bodenverlust durch Überbauung/Flächenversiegelung: Wohngebäude: 21x250 m ² = 5.250 m ² Lagergebäude: 300 m ² Straßen: 1.950 m ² Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen.	7.500	V 1 V 2	Abschieben des Oberbodens und Zwischenlagerung gem. DIN 18915, sowie sinnvolle Wiederverwendung. Oberflächenbeläge für Zufahrten, Terrassen etc. nur mit wasserdurchlässigem Material ausführen: Offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen Ersatzflächenbedarf	- -	Erhaltung des belebten Oberbodens. Erhalt von Teilfunktionen des Bodens (Versickerung, Filterung)
			E 1	Extensive Nutzung einer z.Zt. intensiv genutzten Wiese (Parz. 30 in Flur 21) - keine Düngung - keine Pestizidanwendung	ca. 7.500	Flächenversiegelung an anderer Stelle ist die einzige Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen. Da keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen im Verhältnis von etwa 1 : 1 durchzuführen, die dem Landschaftshaushalt an anderer Stelle zugute kommen.
					ca. 7.600	Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Bodentials an anderer Stelle als Ersatz für Funktionsverlust

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notwendige Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
w 1	Erhöhter Oberflächenabfluß durch Überbauung/Flächenversiegelung: Wohngebäude: 5.250 m ² Lagergebäude: 300 m ² Straßen: 1.950 m ² Erhöhung von Hochwässern in den zum Einzugsgebiet gehörigen Oberflä- chengewässern. Reduzierte Versickerung von Nieder- schlagswasser.	7.500	V 2	Oberflächenbeläge für Wege, Zufahrten, Terrassen etc. nur mit wasserdurchläs- sigem Material ausführen: Offenfuges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter- rasen o.ä. Sammlung des anfallenden Regenwas- sers aus der Dachentwässerung in Zister- nen auf den Grundstücken (Größe: mind. 30 l/m ² Dachfläche). Verwendung als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässe- rung, Toilettenspülung, Waschmaschine etc.)	-	Weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswas- sers. Entlastung der Wasserver- und entsorgung. Verbesserung der Rei- nungsleistung der Kläranlage durch gleichmäßigeren Wasser- anfall. Rückhaltung eines Teils des an- fallenden Niederschlagswassers zur Grundwasseranreicherung und zur Vermeidung einer Abflußver- schärfung.
w 2	Erhöhter Wasserverbrauch mit Be- lastung der Fördergebiete. Zusätzliche Beanspruchung der Klär- anlage durch erhöhten Wasseranfall, insbesondere bei Regen. Reduzierung der Reinigungsleistung der Kläranlage durch ungleichmäßiger Wasseranfall.		A 1			

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
Ifd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	Ifd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notwendige Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
11	Beeinträchtigung des Ortseingangsbereichs und der Landschaftsbildwirkung durch Baukörper		V 3 A 2	<p>Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes</p> <p>Pflanzung von Laubbäumen entlang der Straßen, sowie flächige Pflanzung hochstämmiger Obstbäume im hinteren Bereich der randlichen Baugrundstücke</p>	-	<p>Integration in die Bepflanzung</p> <p>Dorftypische Bepflanzung zur Einpassung ins Landschaftsbild und zur Ortsrandgestaltung.</p>

4.5 Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Entsprechend der Zielvorgaben wurden zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz für beeinträchtigte Funktionen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes geeignete Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, die in der Maßnahmentabelle (Kap. 4.4) begründet sind.

Einige landespflegerisch und damit städtebaulich notwendige Ziele und Maßnahmen lassen sich im Bebauungsplan jedoch nicht darstellen:

- Die ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf den Privatgrundstücken ist zur Aufrechterhaltung der (ohnehin geringen) Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Gemäß §10(3) LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Der Nachweis der Zweckbestimmung ist durch den Bauherrn zu erbringen. Eine Festsetzung ist nach §9(1) BauGB nicht möglich, so daß die Auflage in den Bauschein aufzunehmen ist, wobei folgende Formulierung vorgeschlagen wird: "Für Wege, Terrassen etc. sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (offenfüßiges Pflaster, Rasengittersteine o.ä.)."

4.6 Beschreibung der landespflegerischen Ersatzmaßnahme E1:

Die in Gemeindebesitz befindliche Parzelle 30 in Flur 21 (Im Hochwinklerberg) wird durch Grundbucheintrag als landespflegerische Ersatzfläche abgesichert. Für die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche wird eine extensive Grünlandnutzung festgeschrieben:

- Die Parzelle wird ohne Einsatz von Düngemitteln, sowie ohne Einsatz von Agrarchemikalien als Dauergrünland (Mähwiese oder Standweide bzw. Huteweide) bewirtschaftet.
- Die Fläche wird 1 - 2 mal pro Jahr gemäht, wobei der früheste Mahdtermin der 15.06. ist; das Mähgut wird abtransportiert,
- oder extensiv ohne Zufütterung mit Rindern oder Schafen beweidet (Richtwert: 1 RGVE/ha).

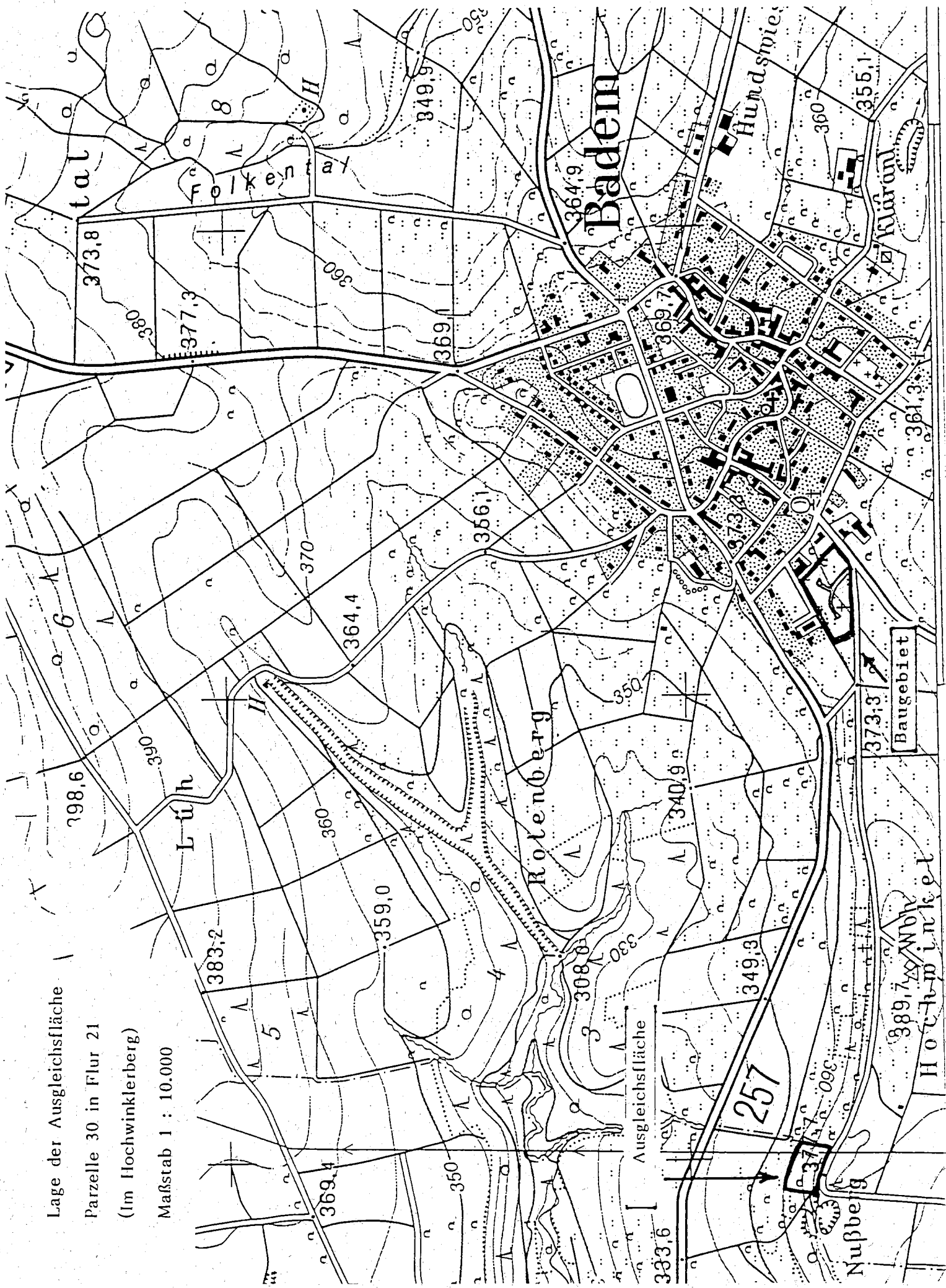
Die o.g. Bewirtschaftungskriterien werden in den Pachtvertrag aufgenommen.

Lage der Ausgleichsfläche

Parzelle 30 in Flur 21

(Im Hochwinklerberg)

Maßstab 1 : 10.000



5 KOSTENSCHÄTZUNG/KOSTENVERTEILUNG

Fläche	Maße x E.P.	Summe + MWSt	Summe brutto
Straßenausbau neu	1.948 qm x 110,-	214.280,- + 32.142,-	246.422,-
Fußwege neu	112 qm x 90,-	10.080,- + 1.512,-	11.592,-
Umbau vorhandener Straßen	625 qm x 70,-	43.750,- + 6.563,-	50.313,-
Kanal	laut Angabe VG-Werke Anliegeranteil ca.		107.000,-
Wasser	420 lfm x 160,-	67.200,- + 10.080,-	77.280,-
Beleuchtung	15 Stck. x 3.000,-	45.000,- + 6.750,-	51.750,-
Öffentl. Grünfläche	1.016 qm x 15,-	15.240,- + 2.286,-	17.526,-
			561.883,-

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt entsprechend der Satzung im Verhältnis 90:10. Der Zeitpunkt der Erschließung richtet sich nach den Erfordernissen. Mit den ersten Erschließungsmaßnahmen wird voraussichtlich nach erfolgter Bodenordnung Ende 1993/Anfang 1994 begonnen.

6 FLÄCHENBILANZ

Fläche	qm	%
Gesamtfläche	43.885	100
Öffentl. Verkehrsfl.	2.685	6,1
Öffentl. Grün	1.016	2,3
Privates Grün	2.639	6,0
Wirtschaftswege	1.350	3,1
Nettobauland	36.195	82,5

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 11 Baugesetzbuch i. d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 18.12.1996

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
In Vertretung:

(Gisela Mayer-Schlöder)

aufgestellt, Badem den 14. Juli 1993



Ortsbürgermeister