

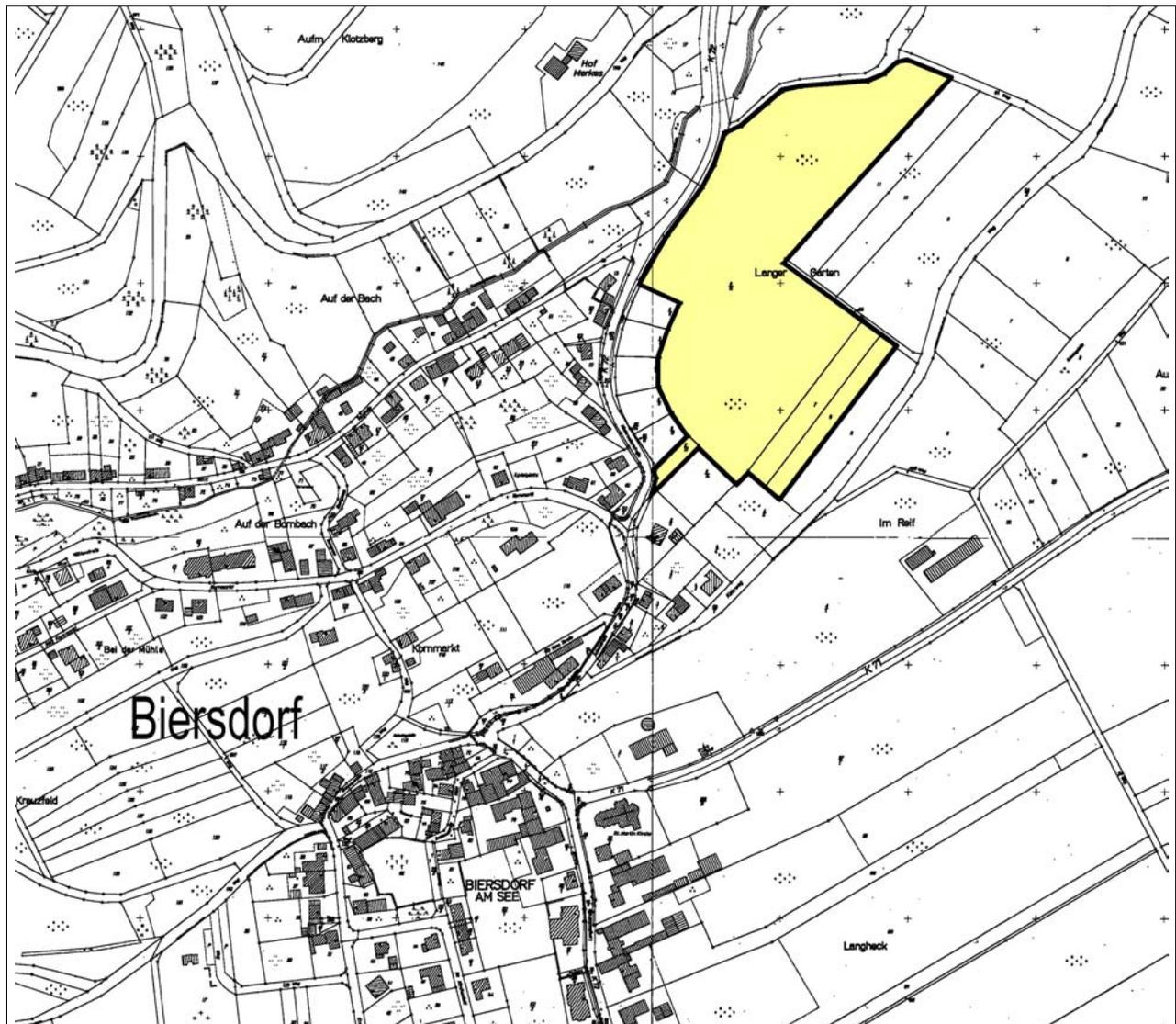


## Ortsgemeinde Biersdorf am See

# Begründung

zum Bebauungsplan für das Teilgebiet „Langer Garten“

(Satzungsausfertigung)



Stand: 04.07.2006

Bebauungsplan:



B.K.S. Ingenieuresellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Landespflegerischer Planungsbeitrag:



Högnér Landschaftsarchitektur, Minheim/Prüm

Entwässerungskonzept:



Ingenieurbüro Manfred Bach, Trier

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet – Lage und Größe</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf / Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
5.1	Regionalplanung	5
5.2	Flächennutzungsplanung	8
5.3	Schutzgebiete	8
5.4	Bestehende Nutzungen	9
5.5	Altablagerungen	11
5.6	Eigentumsverhältnisse	11
<b>6</b>	<b>Naturschutzrechtliche Aspekte der Planung</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der natürlichen Grundlagen</b>	<b>12</b>
6.1.1	Naturräumliche Gliederung	12
6.1.2	Geologie und Relief	12
6.1.3	Boden	12
6.1.4	Wasserhaushalt - Grundwasser	13
6.1.5	Wasserhaushalt - Oberflächenwasser	14
6.1.6	Klima	14
6.1.7	Arten und Biotop	15
6.1.8	Biotopkartierung / Planung vernetzter Biotopsysteme / FFH- und VGS	16
6.1.9	Landschaftsbild / Erholungseignung	16
<b>6.2</b>	<b>Landespflegerische Entwicklungsziele</b>	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b>Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan</b>	<b>18</b>
6.3.1	Potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben und Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale	18
6.3.2	Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan	21
6.3.3	Abweichungen von den landespflegerischen Entwicklungszielen und den landespflegerischen Anforderungen an den B-Plan	22

<b>6.4</b>	<b>Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffes und erforderliche landespflegerische Maßnahmen</b>	<b>23</b>
6.4.1	Flächenbilanz Eingriff	23
6.4.2	Baugebiet	23
6.4.3	Retentionsanlagen	28
<b>7</b>	<b>Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	30
7.2	Maß der baulichen Nutzung	31
7.3	Bauweise	33
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	33
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	34
7.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
7.7	Grünordnerische Festsetzungen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünflächen	34
7.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	35
7.9	Gestalterische Festsetzungen	35
<b>8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>38</b>
8.1	Verkehrsflächen	38
8.2	Entwässerung Oberflächenwasser / Schmutzwasser	39
8.3	Wasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation	39
<b>9</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>40</b>
9.1	Verkehr	40
9.2	Vorhandene Nutzungen	40
9.3	Naturraum	41
9.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	42
9.5	Wirtschaftliche Verhältnisse / Kosten und deren Zuordnung	43

## 1 Vorbemerkung

Unter Anwendung der „Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (§ 244) der am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches wird dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung aufgestellt.

## 2 Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

Am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Biersdorf, im Anschluss an die Niederweiler Straße, hat ein privater Investor Flächen im Bereich „Langer Garten“ zum Zwecke einer späteren Bebauung mit Wohnhäusern erworben. Der Investor beabsichtigt, im engen Zusammenwirken mit der Ortsgemeinde (als Trägerin der Planungshoheit), für diese Flächen ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchzuführen und auf der Basis eines mit der Orts- und der Verbandsgemeinde noch abzuschließenden Vertrages, die Erschließung dieser Flächen auf eigene Kosten herzustellen und nach deren Herstellung an die Gemeinde zur öffentlichen Widmung zu übertragen. Nach dem Vorliegen der städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung von Bauvorhaben auf diesen Grundstücken und der Fertigstellung aller Erschließungsanlagen sollen die so dann erschlossenen Baugrundstücke an Bauwillige zum Zwecke der Errichtung von Einfamilienwohnhäusern veräußert werden können.

Bei dem für die bauliche Nutzung vorgesehenen Gebiet handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Biersdorf (i.S. von § 35 BauGB). Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Plangebiet zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (Planungserfordernis i.S. des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch-BauGB). Durch dessen Aufstellung soll die Rechtsgrundlage für die Herstellung der geplanten baulichen Anlagen geschaffen werden.

## 3 Plangebiet – Lage und Größe

Das **Baugebiet** erstreckt sich auf einen von Südost nach Nordwest abfallenden, mäßig geneigten Hang am östlichen Ortsrand von Biersdorf, oberhalb der Niederweiler Straße (K 72).

Die westliche **Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans** verläuft entlang der bergseitigen Begrenzung der bestehenden Baugrundstücke oberhalb der Niederweiler Straße (K 72) mit der Ausnahme, dass das Flurstück 8/13 zwecks Erschließung des Baugebietes zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Im Bereich des nördlichsten Baugrundstückes knickt die Geltungsbereichsgrenze in westlicher Richtung ab und verläuft an-

schließend fortan entlang der bergseitigen Begrenzung des Straßengrundstücks der Kreisstraße 72 bis in Höhe der Einmündung des landwirtschaftlichen Weges (südlich der Talaue des Kannenbaches).

Ab hier folgt der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf rund 90 Meter Länge den jeweils südlichen Begrenzungen der dem Wirtschaftsweg zugehörigen Wegegrundstücke (Flurstücke 62 und 64 in der Flur 2)

In seinem weiteren Verlauf folgt der Geltungsbereich der südwestlichen Grenze des Flurstücks 11.

Im Nordosten erstreckt sich das Baugebiet bis an den landwirtschaftlichen Weg (Flurstücke Nrn. 63 in der Flur 2), dessen südwestlicher Rand in diesem Bereich gleichzeitig die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan bildet. Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Talseite des Flurstücks 5.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** hat eine Größe von rd. 4 ha.

Insgesamt werden von dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Biersdorf erfasst:

Flur 2, Gewanne „Langer Garten“:

Nrn. 6, 7, 8/13, 8/15, 60/12 teilw. (Niederweiler Straße).

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt flurstücksbezogen. Als Kartengrundlage dient eine Liegenschaftskarte (Geobasisinformation) der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom November 2006

In die Planunterlage wurde zusätzlich ein Geländeaufmass des Vermessungsbüros Geoplan, Trier, aufgenommen.

#### **4 Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf / Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ausweisung von ca. rd. 33 Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung in unmittelbarem nordöstlichen Anschluss an die bestehende Ortslage beabsichtigt. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke variiert zwischen mind. ca. 600 m<sup>2</sup> und max. ca. 800 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück.

Planungsziel ist es, das Neubaugebiet unmittelbar an bestehende Straßen und Wege anzubinden und den Neubau von Erschließungsstraßen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Vorhandene Nutzungen werden so gering wie möglich beeinträchtigt.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Niederweiler Straße (K 72). Von dieser zweigt rund 40 Meter nördlich der Ein-

mündung *Kornmarkt* eine der Topographie folgende Stichstraße in das Bau-  
gebiet ab. Diese hat eine Länge von rd. 300 Metern und endet in einer  
platzförmig aufgeweiteten Wendeanlage, die einem dreiachsigen Müllfahr-  
zeug einen Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.  
Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch eine kürzere, bergseitige  
Stichstraße zur Tiefenerschließung der Baufläche. Diese endet ebenfalls in  
einer platzförmig aufgeweiteten Wendeanlage, die gleichermaßen nach den  
zuvor erwähnten Kriterien bemessen wurden.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanfor-  
derungen an eine standortverträgliche Bauweise im Planbereich fixiert.  
Durch die geplante hangparallele Anordnung der Straßen kann ein  
vermeidbarer Auf- und Abtrag von Boden ausgeschlossen werden.

Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Plangebiets wird  
durch die geplante Bebauung ein neuer Siedlungsrand entstehen. Etwaigen  
nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird sowohl  
durch eine landschaftsgerechte Grüngestaltung des Ortsrandes durch geeig-  
nete Pflanzungen (in Abstimmung mit dem für den landespflegerischen Pla-  
nungsbeitrag zuständigen Landschaftsarchitekten) als auch mittels einer ent-  
sprechend festgesetzten gliedernden Begrünungen des Baugebietes  
(Straßenbegleitgrün, Baum- und Heckenpflanzungen auf den  
Privatgrundstücken) begegnet.

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Regionalplanung

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier**<sup>1</sup> hat  
Biersdorf keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Mittel-  
zentrum Bitburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet. Besondere regio-  
nalplanerische Funktionszuweisungen bestehen für den Bereich Erholung  
(E).

Folglich hat sich die Ausweisung von Wohnbauflächen in Biersdorf an der für  
die Eigenentwicklung benötigten Größe zu orientieren.  
Hierzu zählen, neben der innerörtlichen Erneuerung, Bauflächenausweisun-  
gen, durch die den wachsenden Ansprüchen der Bevölkerung (höherer  
Wohnflächenbedarf pro EW, niedrigere Bevölkerungsdichte pro Wohneinheit)  
und dem Ziel der Sicherung der örtlichen Versorgung mit öffentlichen und  
privaten Dienstleistungen Rechnung getragen wird. Aus der z.T. bestehen-  
den Überalterung der Bausubstanz in den Ortskernen ergibt sich außerdem  
zusätzlich ein Ersatzbedarf.

---

<sup>1</sup> PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER 1985/95: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Die Ausweisung eines Wohnbaugebietes dieser Größe in Biersdorf wurde im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land berücksichtigt (siehe nachfolgendes Kapitel).

Durch die Bereitstellung von Wohnbauland und der damit verbundenen langfristigen Bindung der ortsansässigen Bevölkerung an den Wohnort kann die örtliche Infrastruktur dauerhaft gesichert werden. Hierzu führt der Regionale Raumordnungsplan aus:

*„Die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur vollzieht sich grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden. Hierzu gehören gemäß LEP insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen.“<sup>2</sup>*

Das vorliegende städtebauliche Konzept ermöglicht im übrigen eine der jeweiligen Nachfrage gerecht werdende abschnittsweise Erschließung und Bebauung des Gebietes in mehreren Bauabschnitten. Diese sollte auf Empfehlung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm dergestalt erfolgen, dass ein nachfolgender Bauabschnitt erst dann realisiert wird, wenn der vorangehende Bauabschnitt bereits zu mehr als die Hälfte bebaut ist und mindestens 80 % der Baugrundstücke vermarktet sind.

Für das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan „Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“, zum Teil „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ (= landwirtschaftliche Vorrangfläche) gekennzeichnet. Hierzu wird in Kapitel 5.1 des Raumordnungsplans unter der Überschrift „Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen“ ausgeführt:

*„Vorranggebiete für die Landwirtschaft [= sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen] sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen. (...) Die Vorranggebiete dürfen nur in unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.“<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup> Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, S. 10

<sup>3</sup> ebenda, S. 83

Nach einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 (AZ: 8C 10001/98.OVG) handelt es sich bei der Festsetzung von Flächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan jedoch nicht um verbindliche Ziele von Raumordnung und Landesplanung im Sinne von §1 Abs.4 BauGB, von denen nur aufgrund einer Entscheidung der obersten Landesplanungsbehörde gemäß §§13 Abs.5 ff. des Landesplanungsgesetzes abgewichen werden darf. Ein entsprechendes förmliches Zielabweichungsverfahren ist aus diesen Gründen daher nicht erforderlich.

Die planerische Entscheidung über den in Rede stehenden Standort und die damit verbundene Innanspruchnahme von Flächen mit landwirtschaftlichem Vorrang gemäß des regionalen Raumordnungsplanes erfolgte bereits bei der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates über die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wohnen und Gewerbe der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (siehe nachfolgendes Kapitel). Alle darin als realistisch für eine Weiterentwicklung der Ortsgemeinde ins Auge gefassten Alternativen berühren zwangsläufig mit landwirtschaftlicher Vorrangfunktion versehene Flächen des regionalen Raumordnungsplans.

Bei der nun für eine Bebauung vorgesehenen Fläche werden Belange der Landwirtschaft nicht maßgeblich berührt. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird durch einen Landwirt als Weideland genutzt. Diesem Landwirt stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausreichende Flächen, die für eine Weidenutzung geeignet sind, zur Verfügung. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen führt zu keiner Verschlechterung der Erwerbsmöglichkeiten des Landwirts. Dieser hatte sich frühzeitig bereits von sich aus zur Veräußerung der für die Planung vorgesehenen Flächen an den Investor entschlossen.

Es ist zusammenfassend davon auszugehen, dass Konflikte mit der landwirtschaftlichen Vorrangfunktion der Flächen nicht bestehen. Im übrigen hat auch die Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Entsprechend der Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes wird der Planbereich im Südosten von einer darin sogenannt gekennzeichneten „Frischlufthahn“ randlich berührt. Hierzu wird in Kapitel 5.3.3 unter der Überschrift „Freihaltung von regionalen Grünzügen und Frischlufthahnen“ erläutert:

*„Als weitere Freiräume sind auch im ländlichen Bereich freizuhalten*

- (...)
- *topographische Elemente wie Wiesentäler und Hangbereiche, die in bioklimatischer, ökologischer oder ästhetischer Hinsicht von Bedeutung sind.*<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, S. 86

In einem zur Planung vorliegendem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (DWD)<sup>5</sup> wird u. a. die Kaltluftsituation des Plangebietes und seiner näheren Umgebung beschrieben. Es heißt darin diesbezüglich wie folgt:

*„Der Kaltfluss entlang des Niederweiler Bachtals (= Talauflage beidseitig des Kannenbaches) wirkt sich bis zur Höhe des Standortes nicht mehr in nennenswertem Umfang aus und das Prümatal wird im Bereich des Stausees nur von den unmittelbar angrenzenden Hängen mit Kaltluft beliefert.“<sup>6</sup>*

Eine Beeinträchtigung des Kaltluftflusses entlang der Bachauflage wird durch die vorgesehene Bebauung somit erkennbar nicht hervorgerufen.

Weiterhin liegt Biersdorf am Rande eines Schwerpunktbereiches für die weitere Fremdenverkehrsentwicklung. Gemäß Freiraumkonzept zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplanes ist das Plangebiet Teil eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz.

## 5.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Bitburger Land (Fassung der 1. Teilfortschreibung) stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als „**geplante Wohnbaufläche**“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verfolgt gleichermaßen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

## 5.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, sind nicht bekannt.

Biersdorf liegt außerhalb, aber unmittelbar am Rand des **Naturparks Südeifel** (Grenze: K 72). Naturparke sind großräumige Landschaftsschutzgebiete, die sich wegen ihrer Eigenart, ihrer Schönheit oder ihres Erholungswertes für die Erholung größerer Bevölkerungsteile eignen.

Siedlungsflächenausweisungen, wie die in Rede stehende, berühren die Schutzzwecke dieser Gebiete i.d.R. aber nicht.

---

<sup>5</sup> „Qualifizierte Prüfung der Übertragbarkeit einer Ausbreitungsklassenstatistik für einen Standort in Biersdorf“, Amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Trier, 21.09.2000

<sup>6</sup> ebenda, S. 2

## 5.4 Bestehende Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind unbebaut. Der südliche Teil wird ackerbaulich genutzt, im Norden wächst artenarmes Grünland, das mit Streuobstbeständen durchsetzt ist.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Talau des Kannenbaches. Im Nord- und Südosten grenzt die freie Landschaft mit überwiegender Grünlandnutzung an.

Das Plangebiet schließt südlich und südwestlich an eine Grundstückszeile an, für die durch Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB Baurecht geschaffen wurde. Hier wurden unlängst zwei Wohngebäude errichtet. Jenseits der Niederweilerer Straße grenzt die bebaute Ortslage von Biersdorf mit Wohn- und Mischbebauung unterschiedlichen Alters an.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von rd. 185 Metern zur geplanten Bebauung ein Schweinemastbetrieb. Dieser wurde in Bezug auf seine Immissionsträchtigkeit in einer fachgutachtlichen Stellungnahme<sup>7</sup> durch die Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung (F.I.R.U.) mbH, Kaiserslautern, untersucht. In Kapitel 4 „Beurteilung“ wird darin ausgeführt:

*„Die Ermittlung nach VDI 3471 ‚Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine‘ ergibt einen Mindestabstand (Kreisbogen) von 238,5 m zwischen Emissionsschwerpunkt (Stallmittelpunkt) und Wohnbebauung.*

*Eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes bewirkt jedoch nicht zwangsläufig das Auftreten ‚schädlicher Umwelteinwirkungen‘ im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.*

*Die Ermittlung der Immissionshäufigkeiten unter Einbeziehung der Windhäufigkeitsstatistik von Roth führt hier zu deutlich geringeren Abständen bezüglich der NNW-Lage der Flur ‚Langer Garten‘. (...)*

*Der vorhandene Abstand zwischen Plangebiet und Schweinemaststall ist danach als ausreichend zu bewerten, um Geruchsbelästigungen im Plangebiet zu vermeiden, die ‚nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft‘, also ‚schädliche Umwelteinwirkungen‘ im Sinne der § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz herbeizuführen.“*

---

<sup>7</sup> „Fachgutachtliche Stellungnahme zu den bauplanungs- und immissionsschutzrechtlichen Problemen der Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft eines Tierhaltungsbetriebes – Gemeinde Biersdorf, VG Bitburg-Land“, F.I.R.U. mbH, Kaiserslautern, Mai 2001

Da aber im Zuge des Planverfahrens, trotz des eingeholten Gutachtens, in welchem die ursprünglich beabsichtigte Bebauung mit einem dritten, südlich der derzeitigen Baugebietsgrenze gelegenen Erschließungsast, als vertretbar erachtet wurde, dennoch Bedenken hinsichtlich der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb vorgebracht wurden, ist eine Umplanung dahingehend erfolgt, als auf den südlichsten, dritten Erschließungsast verzichtet wurde. Der Mindestabstand zwischen der geplanten Bebauung und dem nächstgelegenen Punkt des landwirtschaftlichen Betriebes vergrößert sich damit von ursprünglich 120 m auf nunmehr mindestens rd. 185 m.

Des weiteren wurde von der FIRU mbH ergänzend bezüglich einer in Nähe des Planbereiches noch befindlichen Kaninchenstallanlage (Stall "Lausberg") unter dem 27.02.2002 eine fachliche Stellungnahme eingeholt, in der es wie folgt lautet:

*"Bei der Standortbegehung konnten keine für das Plangebiet relevanten Geruchsemissionen festgestellt werden. Die geruchsrelevante Tierlebensmasse und die daraus entstehenden Geruchsvolumenströme sind als zu gering zu bewerten, um im Plangebiet zu relevanten Geruchsbeeinträchtigungen zu führen. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass auch der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung am Kehrweg keine Beschwerden bei einer stichprobenartigen Befragung festgestellt werden konnten. Das Maß der möglichen Geruchsimmisionsbelastigungen dieser Anlage ist bereits durch die vorhandene Wohnnutzung am Kehrweg festgelegt. Diese liegt jedoch deutlich näher an der Anlage als das geplante Wohngebiet. Geruchsbelastigungen in dem geplanten Wohngebiet würden auf Grund der Windausbreitung und der Topographie zuerst einmal deutliche Belastigungen in der vorhandenen Wohnnutzung am Kehrweg bedingen.*

*Bezüglich der im Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten sei auf Kapitel 3.1 des Gutachtens verwiesen. Darin wird erläutert, dass der worst-case für die Geruchsimmisionsbetrachtung der geplante Betriebesumfang gemäß Bauvorbescheid vom 20.12.1999 darstellt.*

*Der Status quo bleibt mit seinem derzeitigen Stand der Technik auf Grund des deutlich geringeren Tierbestandes dahinter zurück. Die im Gutachten gemachten Empfehlungen hinsichtlich der Minderung bzw. Vermeidung etwaiger Geruchseinträge durch bodennahe Immissionsquellen, wie z. B. Fahrsilo oder Güllebehälter, haben empfehlenden Charakter. Die von der SGD Nord vorgeschlagene vertragliche Regelung der entsprechenden Pflege der möglichen Kaltluftabfluss vermindern den Bepflanzung im Umfeld des Schweinemastbetriebes wird diesseitig*

*ausdrücklich unterstützt und sollte entsprechend umgesetzt werden.*

*Hinsichtlich der Ausbreitungsbedingungen und Bestimmung der Isoplethen wurden vorhandene Hecken und Gehölzstreifen nicht berücksichtigt, da sie keine relevanten Auswirkungen auf die Ableitbedingungen der Abluftkamme der Mastanlage haben".*

Als Ergebnis der Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass aufgrund des ausreichend bemessenen Abstandes zwischen Wohnbebauung und Schweinemastbetrieb keine diesbezüglichen weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan bestehen.

Die Inhalte des Gutachtens, welches durch den Erschließungsträger eingeholt wurde, konnten in das Planaufstellungsverfahren ohne Bedenken einbezogen werden. Sie wurden von der Gemeinde umfassend im einzelnen überprüft und gewürdigt. Die Gemeinde hat sich deren Inhalte zu eigen gemacht.

## **5.5 Altablagerungen**

Mit Schreiben vom 25. März 2004 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Altablagerungen kartiert sind.

## **5.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich, bis auf das Straßengrundstück entlang der K 72, ausnahmslos in Besitz eines Eigentümers, der als Erschließungsträger, auf der Basis noch zu fixierender vertraglicher Vereinbarungen, im Plangebiet auftreten wird.

## **6 Naturschutzrechtliche Aspekte der Planung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 17 LPflG werden in einem entsprechenden landespflegerischen Planungsbeitrag die Planungsgrundlagen ermittelt und die landespflegerischen Zielvorstellungen für das Gebiet entwickelt. Des weiteren wird dargestellt, ob gegebenenfalls von diesen Zielvorstellungen abgewichen wird.

Der Bebauungsplan selbst stellt keinen Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes dar. Erst aus den konkreten Baumaßnahmen ergeben sich "Änderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfä-

higkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können". Daher ist zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gem. § 17 LPflG und § 1 a BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die Inhalte des landespflegerischen Planungsbeitrages sind regelmäßig in den Bebauungsplan zu integrieren. Dieses erfolgte hier in Form der in nachfolgenden Kapiteln 6.1 bis 6.4 enthaltenen Erläuterungen.

## **6.1 Ermittlung und Bewertung der natürlichen Grundlagen**

### **6.1.1 Naturräumliche Gliederung**

Naturräumliche Haupteinheit: **Randbereich des Bitburger Gutlandes**  
Naturräumliche Untereinheit: **Übergang zw. Bickendorfer Hochfläche u. Mettendorfer Stufenland**

### **6.1.2 Geologie und Relief**

Die Bickendorfer Hochfläche am West-Rand der Bitburger Triasmulde wird in ihrem zentralen Teil hauptsächlich durch Gesteine des Keuper-Komplexes aufgebaut. Die durch Flussläufe randlich stark zerschnittene Hochfläche ist durch zahlreiche variskisch verlaufende Störungen geprägt und bricht nach Westen steil zum Prümatal ab. Der geologische Untergrund des südlich anschließenden Mettendorfer Stufenlandes wird von Schichten der Muschelkalk- und Keuper-Serie geprägt.

Im Untersuchungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Biersdorf stehen durch den morphologischen Einschnitt des Kannenbaches Gesteine der Muschelkalkserie an. Im eigentlichen Plangebiet sind dies hauptsächlich die bräunlich grauen dolomitischen Sandsteine des Unteren Muschelkalk, in dessen dickbankige Ablagerungen dünnplattige, gelbliche Dolomite eingeschaltet sind. Kleinflächig stehen auch die Gipsmergel des Mittleren Muschelkalk an. Die Trochitenschichten (Dolomite und dolomitische Kalksteine) des Oberen Muschelkalk stehen am Südrand des Plangebietes an (außerhalb des Untersuchungsgebietes).

### **6.1.3 Boden**

Das im Untersuchungsraum anstehende geogene Ausgangsmaterial reicht von fast reinen Kalken bis zu karbonatreichen Sedimentgesteinen, so dass als pedogene Bildungen überwiegend Böden aus der Entwicklungssequenz Rendzina / Rendzina-Braunerde / Braunerde anzutreffen sind, Übergänge zu Pelosolen und Pseudogleyen können stellenweise erwartet werden.

Im eigentlichen Plangebiet entwickelten sich aus den anstehenden Gesteinen des Unteren Muschelkalk infolge der Geländeneigung in Mittelhanglage mittelgründige Braunerden, entlang von Geländekanten können sie lokal auch mit Rendzina-Braunerden vergesellschaftet sein. Die tiefer liegenden Abschnitte des Plangebietes sind infolge der Unterhanglage allerdings bereits durch Akkumulationsvorgänge gekennzeichnet, so dass hier z.T. tiefgründige Braunerden anstehen. Lediglich entlang des Straßeneinschnittes der K 72 sind die Bodenprofile durch Erosion verkürzt. Im südwestlichen Untersuchungsgebiet sind entlang eines ausgeprägten Hangwasserzuges (siehe Kapitel *Grundwasser*) auch Pseudogleye anzutreffen.

Das Solum der Böden ist über das gesamte Profil entkalkt, lediglich angewittertes Gesteinsmaterial des Bodenskelettes ist noch schwach bis mittel carbonathaltig. Die Basenversorgung der Böden ist hoch bis sehr hoch. Flachgründige Profile neigen zu rascher Austrocknung und Wassermangel, während die tiefgründigeren Böden mit lehmig-toniger Textur eine hohe Wasserkapazität aufweisen. Die starke Hangneigung führt zu einer hohen Erosionsgefährdung der Böden, was an ausgeprägten Geländerrinnen nordwestlich des Plangebietes zu erkennen ist.

### **Bewertung**

Die Böden des Untersuchungsgebietes stellen regional verbreitete Standorte guter Ertragsfähigkeit dar. Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte besitzen sie infolge der intensiven Nutzung aktuell eine mittlere Schutzwürdigkeit. Die hangwasserbeeinflussten Pseudogleye weisen allerdings ein mittleres Standortpotential zur Entwicklung standortgebundener Biotoptypen auf.

#### **6.1.4 Wasserhaushalt - Grundwasser**

Im Untersuchungsraum nehmen Gesteine des Unteren und Mittleren Muschelkalk flächenmäßig den größten Anteil ein. Der Untere Muschelkalk weist bei einer starken Klüftung in zahlreichen Störzonen zwar eine gute Wasserleitfähigkeit, aber nur ein geringes Wasserspeichervermögen auf. Bei meist geringer Vorbelastung ist er lokal jedoch wasserwirtschaftlich nutzbar. Der Mittlere Muschelkalk ist bei dichter Lagerung hydrogeologisch durch eine sehr geringe Wasserleitfähigkeit und -speicherkapazität charakterisiert. Dieser Gesteinsverband übernimmt daher keine Funktion als Wasserspeicher, bildet allerdings einen wichtigen Wasserstauer für den Oberen Muschelkalk, der eine hohe Grundwasserneubildung und Wasserleitfähigkeit aufweist. Aufgrund großer hygienischer Probleme wird die Trinkwassernutzung dieses Aquifers im Bereich der Trier-Bitburger Mulde allerdings zunehmend eingestellt. Als nicht zu vernachlässigende Eigenschaft des Mittleren Muschelkalk ist dessen Funktion als Schutzschicht für tieferliegende Grundwasserstockwerke zu nennen.

Im südwestlichen Untersuchungsgebiet ist entlang des gesamten Hanges ein talwärts gerichteter Hangwasserstrom entwickelt. Die hier anstehenden hydromorph geprägten Böden und die Vegetation (siehe Kapitel *Arten und Biotope*) weisen hier auf ganzjährig erhöhte bzw. zumindest wechselfeuchte Bo-

denfeuchtegehalte hin. Im Unterhang sind diese Wasservorkommen in einer Viehtränke gefasst.

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

### **Bewertung**

Eine Aussage über die tatsächlichen Grundwasservorkommen in tieferen Schichten kann ohne detaillierte Informationen über die lokalen Klüftungsverhältnisse im Unteren Muschelkalk nicht getroffen werden, wasserwirtschaftlich relevante Mengen sind aber eher unwahrscheinlich. Sie sind dennoch, wie grundsätzlich alle Grundwasservorkommen als nicht zu ersetzende Ressource zu schützen. Dies gilt insbesondere durch die Lage des Untersuchungsgebietes am Randbereich der Bitburger Mulde mit dem überregional bedeutenden Aquifer des Buntsandstein. Hier ist entlang zahlreicher Störungen und Klüftungen ein ausgeprägter Grundwasserabstrom in tiefere Schichten des Muldeninneren entwickelt.

Die oberflächigen Hangwasservorkommen innerhalb des Plangebietes könnten als biotische Standortfaktoren wirksam werden und sind daher bedingt schutzwürdig.

#### **6.1.5 Wasserhaushalt - Oberflächenwasser**

Das Plangebiet ist über den Kannenbach an das Einzugsgebiet der Prüm angeschlossen. Die Prüm, ein Gewässer II. Ordnung und Zufluss der Sauer, ist westlich der Ortslage Biersdorf zum Stausee "Bitburg" aufgestaut. In der Gewässergütekarte RLP (1993) ist die Gewässerbelastung im Zustrom des Sees als gering (Güteklasse I-II), im Abstrom als mäßig (Güteklasse II) eingestuft.

Im Plangebiet selbst sind keine oberflächigen Entwässerungsstrukturen entwickelt.

#### **6.1.6 Klima**

Die klimatische Situation im Bitburger Gutland stellt sich als Übergang zwischen dem thermisch begünstigten Weinbauklima des Moseltales und dem submontanen Islek-Klima dar. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8°C, im langjährigen Mittel fallen 743 mm Niederschlag, Windstille herrscht nur an 12% aller Tage (Station Bitburg).

Die erhöhte Position des Plangebietes (300-330 m ü NN) behindert die Ausbildung eines ausgeprägten Lokalklimas. Durch Winde überwiegend aus südwestlichen und westlichen Richtungen findet trotz der talnahen Lage ein regelmäßiger Austausch der bodennahen Luftschichten statt. Die landwirtschaftlichen Offenlandflächen stellen in Strahlungsnächten ein wirkungsvolles Entstehungsgebiet für Kaltluft dar, die gemäß der Geländeneigung in die

Ortslage von Biersdorf abfließt. Das Plangebiet ist der bioklimatisch reizmilden Zone, die tieferen Ortsteile der schonklimatischen Zone zuzuordnen.

### **Bewertung**

Aus der windoffenen Lage und dem weitgehenden Fehlen von Vorbelastungen resultiert eine geringe klimatologische Empfindlichkeit des eigentlichen Plangebietes. Entsprechend der Eignung der Offenlandflächen zur Frischluftproduktion und deren Abfluss im Talraum, ist die südliche Flanke des Kannenbach-Tales im ROP als Frischluftbahn eingestuft. Diese Luftmassen sorgen in den tiefer liegenden Ortsteilen von Biersdorf für bioklimatischen Ausgleich.

#### **6.1.7 Arten und Biotope**

Im Plangebiet dominieren **Ackerflächen** und **artenarme Grünländer** mittlerer Standorte (Glatthafer-Wiesen: Löwenzahn, Spitzwegerich, Wiesen-Kerbel, Wiesen-Bärenklau, Wiesen-Schaumkraut, Kriechender Hahnenfuß, Weiß-Klee, Glatthafer, Wiesen-Rispengras, Knäulgras, u.a.).

Innerhalb einer kleineren (artenarmen) Grünlandbrache im Süden weist ein geschlossenes Vorkommen von **Rohrglanzgras** auf zumindest wechselfeuchte Standorte hin (siehe *Grundwasser*).

Bemerkenswert sind die noch erhaltenen **Streuobstbestände**. Auf Flurstück 8/7 sind die Obstbäume teilweise vital, teilweise aber auch stark abgängig bzw. schon gänzlich abgestorben. Die Neuanpflanzungen, insbesondere entlang der K 72 weisen mangelnde Erziehungsschnitte auf. Am Rand der Bebauung (südliches Plangebiet) sind die Baumbestände in der häuslichen Grünanlage integriert und durch Neuanpflanzungen ergänzt bzw. stehen als vitaler Bestand (vermutlich ohne Nutzung) auf der Wiesenbrache.

**Baum- und Strauchhecken** finden sich auf der Straßenböschung der K 72 bzw. entlang des Kehrweges. Sie setzen sich überwiegend aus Esche, Vogelkirsche, Schlehe und Hartriegel zusammen.

### **Bewertung**

Den Ackerflächen und artenarmen Grünländern und ihren Brachen kommen aktuell keine besonderen Funktionen im Biotopverbund oder Artenschutz zu. Im Bereich der wechselfeuchten Standorte ist das Potential zur Entwicklung von artenreichen Biotoptypen auf Sonderstandorten als mittel bis hoch einzustufen, auf den restlichen Flächen sind keine Sonderausprägungen zu erwarten, hier ist das Entwicklungspotential als gering bis mittel zu bewerten.

Besondere Funktionen im Biotopverbund als Habitatstrukturen übernehmen die Obstbäume. Ihr Erhalt und die Weiterentwicklung (Extensivierung der Grünlandnutzung, Vergrößerung der Baumbestände, regelmäßige Pflegeschnitte) muss landespflegerisches Ziel sein, insbesondere auch in Hinblick auf den noch vorhandenen außergewöhnlich hohen Bestand an Obstwiesen innerhalb und am Rand der Ortslage Biersdorf.

Den Hecken kommt in der ansonsten ausgeräumten Landschaft auf den Hochflächen mittlere Funktion als Lebensraum und Vernetzungsstruktur zu.

### **6.1.8 Biotopkartierung / Planung vernetzter Biotopsysteme / FFH- und VGS**

- Biotopkartierte und gem. § 24 LPflG geschützte Lebensräume sind durch die Planung nicht tangiert.
- In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist die Entwicklung von Streuobstbeständen auf Grünländern magerer und mittlerer Standorte als Ziel formuliert (kein Prioritätenraum).
- Vorgeschlagene FFH-Gebiete sind im Planungsraum nicht ausgewiesen, benachbarte Gebietsvorschläge (Prümtal) werden mit ausreichender Wahrscheinlichkeit nicht betroffen.
- Im Planungsraum sind keine Vogelschutzgebiete vorgeschlagen; das Gebiet weist auch keine potentielle Eignung auf.

### **6.1.9 Landschaftsbild / Erholungseignung**

Landschaftlich ist der Untersuchungsraum dem westlichen Randbereich des Bitburger Gutlandes zuzuordnen. Im Übergang zwischen Bickendorfer Hochfläche und Mettendorfer Stufenland ist die Landschaft infolge zahlreicher geologischer Störungen und starker Verwerfungen durch ein sehr unruhiges, kuppiges Relief gekennzeichnet, das durch die Wechsellagerung verschiedenen verwitterungsresistenter Gesteine in zahlreiche kleine Schichtstufen zergliedert ist. Die fast waldfreie zentrale Hochfläche wird nach Westen von zahlreichen Kerb- und Kerbsohlentälern zerteilt, die ihre Taleinschnitte zur Prüm hin auf maximal 150-200 m vertiefen.

Das eigentliche Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Biersdorf an der südlichen Talflanke des Kannenbaches. Das NW-exponierte Gelände weist eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 10 % auf und wird talseitig vom Geländeeinschnitt der K 72 begrenzt. Während der Untersuchungsraum, und in besonderem Maß die Hochflächen, durch eine landwirtschaftliche Intensivnutzung mit starker Ausräumung der Feldflur geprägt sind, weist zumindest der östliche Teil des Plangebietes noch eine deutliche landschaftliche Strukturierung durch einen alten Obstbaumbestand auf. An der Böschungskrone entlang der K 72 sind auch zahlreiche Neupflanzungen durchgeführt worden. Mit seinem ausgeprägten morphologischen Geländeeinschnitt und der reichhaltigen Gliederung durch Vegetationselemente (gewässerbegleitende Gehölze, Obstgehölze im Talraum) ist der Kannenbach (außerhalb des Untersuchungsgebietes) als markantes Landschaftselement einzustufen.

Trotz der erhöhten Lage ist eine Einsehbarkeit des Plangebietes nur von der gegenüber liegenden Talflanke möglich, eine ausgeprägte Fernsicht besteht vom Untersuchungsgebiet nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb, aber unmittelbar am Rand des Naturparks Südeifel (Grenze: K 72), dessen Schutzzweck u.a. "... die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit, die Erhaltung oder Wiederherstel-

lung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Sicherung und Entwicklung des Raumes für die naturbezogene Erholung" ist.

### **Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet stellt einerseits einen typischen Landschaftsausschnitt im westlichen Bitburger Gutland dar, der aufgrund seiner Nähe zum Prümatal aber bereits stark durch dessen morphologischen Charakter mitgeprägt wird, so dass dem Relief hier eine hohe Bedeutung als raumbildendes Landschaftselement zukommt. Die Obstgehölze im Plangebiet sind – wie die zahlreichen anderen Obstbaumbestände in und um die Ortslage als markante Elemente des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft mit hoher Schutzwürdigkeit zu bewerten.

Der Untersuchungsraum weist laut ROP eine gute Eignung bezüglich der landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung auf, im Landesentwicklungsprogramm III RLP ist er als Erholungsraum eingestuft. Insgesamt sind daher die Belange der landschaftsgebundenen Freizeit- und Erholungseignung bei Planungen besonders zu berücksichtigen.

Diese Eignungsbewertung kann bestätigt werden, da die Strukturierung durch Morphologie und Vegetationselemente ein abwechslungsreiches Landschaftsbild schaffen. Zudem ist das Gebiet in Ortsnähe (Spazierentfernung) gut zugänglich.

## **6.2 Landespflegerische Entwicklungsziele**

Gem. § 17 (2) LPfIG berücksichtigen die vorgestellten Entwicklungsziele die Bewertungsergebnisse des derzeitigen Zustandes der Landschaftsfaktoren ebenso wie ihre mögliche Entwicklungsfähigkeit, unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung des Bereiches.

Einbezogen sind auch die Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme, des Landschaftsplanes, des ROP und des LEP – sofern in den übergeordneten Planungen Aussagen zum Plangebiet getroffen sind.

Aufgrund der relativ geringen Flächendifferenzierung und der, wenngleich nur deskriptiven, aber erkennbaren Zuordnung der Ziele, wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag auf eine kartographische Darstellung verzichtet.

### **Allgemeine Entwicklungsziele**

- \* Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (insbesondere Erosionsschutz in hängigen Lagen)
- \* Förderung der biologischen Bodenaktivität durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
- \* Schutz der Böden, des Grundwasser und des Fließgewässer (außerhalb Untersuchungsgebiet) vor Kontamination mit Schadstoffen
- \* Sicherung eines naturnahen Wasserkreislaufes von Versickerung und Verdunstung

- \* Berücksichtigung der Randlage zum Naturpark Südeifel

### **Gebietsspezifische Entwicklungsziele**

- EZ 1** Erhalt und Ergänzung des Streuobst-Bestandes im Norden und Süden des Plangebietes mit Extensivierung der Grünland-Nutzung als
- ökologisch hochwertiger Lebensraum mit regionaler und landesweiter Rückgangstendenz
  - klimaausgleichendes Element mit Windschutz- und Schadstofffilter-Funktion
  - landschafts- und ortsbildbildprägende Struktur
- EZ 2** Erhalt und Ergänzung der Gehölzbestände (Hecke und Obstbäume) entlang der K 72 als
- ökologisch mittelwertige Vernetzungsstrukturen
  - klimaausgleichende Elemente mit Windschutz- und Schadstofffilter-Funktion
  - landschafts- und ortsbildbildprägende Strukturen
- EZ 3** Anpflanzung von wegbegleitenden Gehölzen in der freien Feldflur zur/zum
- Ergänzung der vorhandenen Habitatstrukturen und des lokalen Biotopverbundes
  - Aufbau klimaausgleichender Elemente mit Windschutz- und Schadstofffilter-Funktion
  - landschaftlichen Aufwertung des Raumes
- EZ 3** Sicherung des ungehinderten Abflusses der auftretenden Hangwässer und Entwicklung von Feuchtwiesen im Bereich der oberflächigen Austritte zum
- Erhalt und Entwicklung des biologischen Standortpotentials
- EZ 4** Sicherung/Verbesserung der landschaftsgebundenen Freizeit- und Erholungseignung zur
- Sicherung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm III RLP

## **6.3 Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan**

### **6.3.1 Potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben und Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale**

#### ***Boden***

- Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen durch Entnahme, Umlagerung und Verdichtung
- Gefahr der Verunreinigung von Böden durch Schadstoffe (Betriebsmittel von Baumaschinen)
- Erosionsgefahr vegetationsloser Böden in hängigen Bereichen
- dauerhafter Verlust von Böden und deren Funktionen durch Abgrabung und Versiegelung;  
zeitbegrenzte Beeinträchtigung der Funktionen durch Aufschüttung

#### Empfindlichkeit

- generelle Empfindlichkeit natürlich gelagerter Böden gegenüber Entnahme und Umlagerung, geringe Empfindlichkeit der flachgründigen Bodenvarianten (insbesondere der Rendzina-Braunerden) gegenüber Verdichtung, hohe Empfindlichkeit der tiefgründigen Braunerden, sehr hohe Empfindlichkeit der Pseudogleye (insbesondere bei Wassersättigung)
- hohe Erosionsempfindlichkeit entlang des gesamten Hanges
- hohe Empfindlichkeit der feinerdereichen Braunerden und Pseudogleye gegenüber Schadstoffanreicherung, geringe Empfindlichkeit der flachgründigen Böden
- generell maximale Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber Verlust von Böden, hohe Empfindlichkeit gegenüber Funktionsbeeinträchtigung

### **Wasserhaushalt**

- Gefahr des baubedingten Schadstoffeintrages in das Grundwasser (Betriebsmittel von Baumaschinen)
- Änderung der Abflussströme oberflächennahen Hangwassers durch Abgrabung
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Versiegelung
- Erhöhung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser durch Versiegelung, Verschärfung der Abflusssituation im Einzugsgebiet des Kannenbaches

### Empfindlichkeit

- generelle Empfindlichkeit von Grundwasser gegenüber Schadstoffeintrag, hier hohe Empfindlichkeit der oberflächennahen Hangwasservorkommen
- hohe Empfindlichkeit der oberflächennahen Hangwässer im Südwesten gegenüber Eingriffen  
hier: durch bereits rechtlich mögliche Bebauung entlang der K 72 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) wird sich durch die Ausweisung weiterer Flächen die zu erwartende Beeinträchtigung nicht wesentlich zusätzlich verstärken
- generell hohe Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber Eingriffen in den Wasserkreislauf (hier Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung)
- generelle Empfindlichkeit von Gewässern gegenüber Abflussverschärfung, hier hohe Empfindlichkeit des Kannenbaches, mittlere Empfindlichkeit der Prüm im Unterlauf durch Stauhaltung im Stausee Bitburg

### **Klima**

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln
- Verlust von Offenlandflächen und der Kaltluftbildungsleistung, Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses entlang der Talflanken

### Empfindlichkeit

- mittlere bis geringe Empfindlichkeit des thermisch kaum belasteten Gebietes gegenüber Flächenversiegelung geringen Umfangs
- geringe Empfindlichkeit des eigentlichen Plangebietes gegenüber Verringerung der bioklimatischen Ausgleichsleistung, mittlere Empfindlichkeit der tiefer gelegenen Ortsteile aufgrund eingeschränkter Durchlüftung und bereits bestehender Abflussbarrieren;

### **Arten- und Biotope**

- baubedingte Zerstörung von Biozönosen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit
- dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und Verlust des Standortentwicklungspotentiales durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme
- Verlust biotopvernetzender Strukturen und Zerschneidung des lokalen Biotopverbundes

### Empfindlichkeit

- Empfindlichkeit der Biozönosen gegenüber Zerstörung und Emissionen steht in Korrelation mit dem aktuellen (lokalen) ökologischen Wert, der Wiederherstellbarkeit, der Repräsentanz, der Entwicklungsfähigkeit und der Funktionen im lokalen Biotopverbund:  
hoch: alte Obstbäume / Streuobstwiese als Biotoptyp  
gering: Ruderalflur / ruderaler Saum, Grünland mittlerer Standorte und ihre Sukzessionsstadien, junge Obstbäume,
- generell hohe Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber Verlust an Lebensraum;  
mittlere Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem Verlust des Entwicklungspotentiales mittlerer Standorte  
hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust des Potentiales von feuchten Sonderstandorten
- Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber Verlust biotopvernetzender Strukturen und weitere Zerschneidung des lokalen Biotopverbundes;

### **Landschaftsbild**

- Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Landschaftsbildes durch baubedingte Lärm- und Abgasemissionen bzw. Erdbewegungen
- Verlust des charakteristischen Ortsrandes, insbesondere Verlust von Streuobstbeständen als typisch ländliche Strukturen mit landschafts- und ortsbildprägender Funktion
- Beeinträchtigung der Ziele Landesentwicklungsprogramm III RLP

### Empfindlichkeit

- geringe Empfindlichkeit gegenüber zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen am Ortsrand
- hohe Empfindlichkeit des noch durch gewachsene Nutzungsstrukturen geprägten Ortsrandes gegenüber deren Verlust
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust der Erholungseignung

### **6.3.2 Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan**

Grundsätzliches Ziel bei der Erstellung des Bebauungsplanes muss die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sein. Zur Minimierung unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Maßnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt werden.

- LA 1** - Erhalt der alten, vitalen Obstbäume aus den Bauflächen soweit möglich; Verpflanzung der jungen Obstbäume  
- Erhalt der vorhandenen Gehölze auf der Straßenböschung

#### Begründung

- schonender Umgang mit vorhandenen Biozönosen

- LA 2** - weitgehend höhenparallele Führung der Erschließungsstraßen mit Zufahrt über die K 72  
- Beschränkung tal- und bergseitiger Firsthöhen auf ortsübliches Maß  
- Begrenzung der Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen innerhalb der Freiflächen / Gärten auf maximal 1,5 m

#### Begründung

- Reduzierung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

- LA 3** Erhalt von hangsenkrechten und -parallelen Freiflächen (Einzelhausbebauung, Erhalt bzw. Aufbau temperatenausgleichender und landschaftsgerechter Grünstrukturen) innerhalb des Baugebietes

- LA 4** Anpflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen (Hecken / Baumreihen) entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft;

- LA 5** Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiesen am Rand der Bebauung

#### Begründung

- Sicherung des Kaltluftabflusses und Reduzierung der Aufheizung über versiegelten Flächen
- landschaftliche Einbindung
- Aufbau strukturreicher Lebensräume mit Vernetzungsfunktion als Ersatz für Verlust der Obstwiese

- LA 6** Reduzierung der GRZ auf das der ländlich geprägten Umgebung angepasste Maß von 0,3

Ausschluss bzw. Begrenzung der gem. § 19 (4), 1-3 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ auf max. 0,4

Begründung

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- LA 7** - Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück bzw. auf zentralen Grünflächen in Form von
- Teichen oder Zisternen mit Brauchwassernutzung
  - flachen Rasenmulden
  - zentralen, naturnah gestalteten Retentionsmulden / -anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Terrassen Stellplätzen und Fußwegen

Begründung

- umweltgerechter Umgang mit Niederschlagswasser
  - Teilerhalt der Grundwasserneubildung
- LA 8** bauordnungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich Kubatur und Gliederung der Baukörper unter Berücksichtigung regionaler Bauart und -materialien
- LA 9** Begrünung des Straßenraumes und der Baugrundstücke unter Verwendung überwiegend einheimischer Laubgehölze

Begründung

- Minimierung der Beeinträchtigungen ins Landschaftsbild
- Reduzierung der Aufheizung über versiegelten Flächen

**AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Die für die zu erwartenden Eingriffe erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollten möglichst unmittelbar an das Baugebiet angrenzen, was bei Umsetzung der Anforderung LA 5 auch möglich wäre.

Sollten die Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sein, können die Maßnahmen auch an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Biersdorf durchgeführt werden.

**6.3.3 Abweichungen von den landespflegerischen Entwicklungszielen und den landespflegerischen Anforderungen an den B-Plan**

⇒ Durch die geplante Umnutzung des Gebietes als Wohnbaugebiet ergeben sich aufgrund der Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme Abweichungen gegenüber den **landespflegerischen Entwicklungszielen** bei allen Landschaftspotentialen.

⇒ Im Rahmen der Abwägung aller Belange weichen die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wie folgt von den **landespflegerischen Anforderungen** ab:

**LA 4** Aufbau standortgerechter Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landwirtschaft

**Abweichung:** *Aufgrund der geringen Größen der Baugrundstücke wird die platzsparendere Festsetzung von Baumreihen (ebenfalls Anforderung LA 4) anstatt der Flächenausweisung mit Pflanzpflicht einer Hecke im B-Plan aufgenommen. Zudem sind v.a. die Grundstücke im*

*Nordosten durch den Erhalt der Obstbäume (teilweise 2-3 Stk auf einem Grundstück) und Ersatzpflanzung bei Verlust bereits in der Ausnutzung eingeschränkt.*

*Flurstücke 9-11 können aus eigentumsrechtlichen Gründen (Privateigentum, stehen nicht für Durchführung von Maßnahmen zur Verfügung) nicht mit in die Maßnahmenkonzeption eingebunden werden.*

*Durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen im Straßenraum und am Unterhang ist eine ausreichende landschaftliche Einbindung durch die hangsenkrechte Staffelung gewährleistet.*

## 6.4 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffes und erforderliche landespflegerische Maßnahmen

### 6.4.1 Flächenbilanz Eingriff

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegen entsprechend des Bebauungsplan-Entwurfes folgende Flächen zugrunde, auf denen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

<b>Baugrundstücke</b>	<b>22.090 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar (GRZ 0,3, zzgl. Überschreitung bis max. 0,4)	8.836 m <sup>2</sup>
<b>Erschließungsstraße</b>	<b>2.840 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Rückhaltemulden</b>	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>

Bei der **Zuordnung** der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Versiegelung (ca. 11.676 m<sup>2</sup>) entfallen 25 % der erforderlichen Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf die Erschließungsstraße und 75 % auf die Bebauung.

### 6.4.2 Baugebiet

#### Verbleibende Beeinträchtigungen

⇒ dauerhafter Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung	11.676 m <sup>2</sup>
⇒ dauerhafter Verlust durch Abgrabung, zeitbegrenzte Beeinträchtigung durch Aufschüttung	nicht quantifizierbar
⇒ Beeinträchtigung des örtlichen Wasserkreislaufes von Versickerung / Verdunstung und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	11.676 m <sup>2</sup>
⇒ Änderung der Abflussströme des oberflächennahen Hangzugswasser durch Abgrabung	nicht quantifizierbar
⇒ Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung Abgrabung	11.676 m <sup>2</sup> nicht quantifizierbar

⇒ Verlust von Offenlandflächen und der Kaltluftbildungsleistung, Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses entlang der Talflanken	24.930 m <sup>2</sup>
⇒ Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln	11.676 m <sup>2</sup>
⇒ Verlust an besiedelbarem Lebensraum und Verlust des biotischen Standortentwicklungspotentiales durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme	24.930 m <sup>2</sup>
⇒ Verlust Biotopstrukturen hochwertig: Obstwiese als Biotoptyp	5.500 m <sup>2</sup>
⇒ alter Obstbaum geringwertig: Acker / Grünland m.Sto.	3 Stk 19.430 m <sup>2</sup>
⇒ Verlust biotopvernetzender Strukturen	5.500 m <sup>2</sup>
⇒ Zerschneidung des lokalen Biotopverbundes	Baugebiet
⇒ Verlust des charakteristischen Ortsrandes insbesondere Verlust von Streuobstbeständen als typisch ländliche Strukturen mit landschafts- und ortsbildprägender Funktion	Baugebiet
⇒ Verlust der Erholungseignung (Ziel Landesentwicklungsprogramm III RLP)	

### **Erforderliche Landespflegerische Maßnahmen**

#### **Flächenbilanz**

1. **Innerhalb des Geltungsbereiches** selbst können als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zur Kompensation der Eingriffe in Boden und Landschaftsbild durch das Baugebiet geeignet sind, festgesetzt werden:

<b>A B1 Entwicklung extensiv genutzter Streuobstwiesen</b>	8.550 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Grundbucheintragung.

2. Als punktuelle, bindende landespflegerische Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

<b>M B1</b>	- Erhalt der alten Obstbäume - Verpflanzung der jungen Obstbäume	---
<b>M B2</b>	- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis max. 0,4 zulässig	---
<b>M B3</b>	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten und Zuwegen, Stellplätzen oder Terrassen - Rückhaltung des Oberflächenwassers auf Grundstücken bzw. in zentralen Rückhaltenmulden und Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf	---
<b>M B4</b>	- weitgehend höhenparallele Führung der Erschließungsstraßen mit Zufahrt über die K 72 - Beschränkung tal- und bergseitiger Firsthöhen auf ortsübliches Maß - bauordnungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich Kubatur und Gliederung der Baukörper unter Berücksichtigung regionaler	---

	Bauart und –materialien - Begrenzung der Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen auf maximal 1,5 m	
<b>M B5</b>	- Verwendung hauptsächlich einheimische Laubholzarten zur Gestaltung der privaten Grünflächen; keine Hecken aus Nadelhölzer	---
<b>A B2</b>	- Anpflanzung von je 2 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück - Anpflanzung von 24 mittelgroßen Laubbäumen im Straßenraum	

3. Als Hinweise sind folgende Maßnahmen aufgenommen:

<b>M B6</b>	- Brauchwassernutzung wird empfohlen - Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen	---
-------------	--	-----

## Beschreibung der Maßnahmen

### **Minimierungsmaßnahme M B1** | ----

- Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume über 20 cm Stammumfang sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen. Ist aus bautechnisch zwingenden Gründen ein Verlust unabdingbar, ist einfacher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück oder den Randbereichen anzupflanzen.
- Die auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Straßenraumes vorhandenen Obstbäume unter 20 cm Stammumfang sind vor Beginn der Bauarbeiten auf andere geeignete Standort zu verpflanzen.

Begründung

- \* Erhalt vorhandener klimaausgleichender und landschaftlich wirksamer Strukturen

### **Minimierungsmaßnahme M B2** | ----

- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zur einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 zulässig.
- Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Begründung

- \* schonender Umgang mit Grund und Boden

### **Minimierungsmaßnahme M B3** | ----

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Terrassen Stellplätzen und Fußwegen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, o.ä.
- Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück bzw. in zentralen Rückhaltemulden und Rückführung in den Wasserkreislauf

Begründung

- \* teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung
- \* allgemeiner Ressourcenschutz und Entlastung der Wasserversorgung

**Minimierungsmaßnahme M B4**

----

- weitgehend höhenparallele Führung der Erschließungsstraßen mit Zufahrt über die K 72
- Beschränkung tal- und bergseitiger Firsthöhen auf ortsübliches Maß
- bauordnungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich Kubatur und Gliederung der Baukörper unter Berücksichtigung regionaler Bauart und -materialien
- Begrenzung der Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen auf maximal 1,5 m

Begründung

- Minimierung der Beeinträchtigungen ins Landschaftsbild und Biotoppotential

**Minimierungsmaßnahme M B5**

----

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf maximal als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Begründung

- \* Sicherung landschafts- und dorfgerechter Gestaltungselemente

**Minimierungsmaßnahme M B6**

----

- Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
- Ausrichtung und Planung der Bauwerke unter besonderer Berücksichtigung der Nutzung von Sonnenenergie oder Erdwärme als regenerative Energieform

Begründung

- \* schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen

<b>Ausgleichsmaßnahme A B1</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>extensiver</b>	<b>8.550 m<sup>2</sup></b>
<b>genutzter Streuobstwiese</b>			<b>57 Stk</b>

Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

⇒ Die Fläche ist umzubrechen und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte (z.B. Terra Grün – Frischwiese Nr. 3040, Juliwa Hesa – artenreiches Extensivgrünland Nr. B 811, oder vergleichbare Produkte) einzusäen. Nachfolgend ist das Grünland in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandvariante 2 des FUL-Programmes (Stand: Juli 2000) extensiv zu bewirtschaften.

- grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni
- Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
- Verzicht auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs

⇒ Das extensiv genutzte Grünland ist mit 57 Obstbäumen (Hochstamm, lokale Sorten) im 10 x 15 m Verband (10 m in Reihe, 15 m zwischen den Reihen in Bearbeitungsrichtung) zu überstellen, wobei die Sicherheitsbestimmungen unter der Strom-Freileitung einzuhalten sind.

Die Obstgehölze sind fachgerecht mit Pfahl und Verbisschutz zu pflanzen, auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen.

⇒ Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen; die festgesetzte Nutzung und der Obstbaumbestand sind auf eine Dauer von mind. 30 Jahren zu sichern.

#### Begründung

- \* Revitalisierung gestörter Bodenfunktionen durch Extensivierung der Nutzung
- \* Wiederherstellung strukturreicher Habitats mit biotopvernetzender Funktion
- \* Anreicherung des Landschaftsbildes durch Entwicklung von Gehölzstrukturen und Teilausgleich für Verlust Obstwiese als Lebensraum
- \* landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch Aufbau randlicher Grünstreifen.

## **Ausgleichsmaßnahme A B2**

---

----

⇒ Auf den Baugrundstücken (20 Stk.), die nicht mit Pflanzbindungen belegt sind, sind jeweils 2 hochstämmige Obstbäume und/oder mittelgroße Laubbäume gem. u. g. Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzung ist vom Bauherrn in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen.

⇒ Innerhalb des Straßenraumes sind 24 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Es sind pro Straßenzug die gleiche Art und insgesamt nicht mehr als 3 Arten entsprechend der u. g. Artenliste zu verwenden. Die im B-Plan festgesetzten Standorte können um +/- 2 seitlich verschoben werden. Die Maßnahme ist von Investor/Projektentwickler in der ersten Pflanzperiode nach Endstufenausbau des jeweiligen Straßenabschnittes durchzuführen.

⇒ Als Arten sind zu verwenden:

*Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul’s Scarlett“), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm] hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]*

#### Begründung

- \* Reduzierung der Aufheizung (Straße und Bebauung) durch Beschattung und Verdunstung über Blattwerk
- \* landschaftliche Einbindung mittels Durchgrünung des Baugebietes

### 6.4.3 Retentionsanlagen

Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung liegen noch keine konkreten Planungen der Retentionsanlagen vor. Daher können hier nur Anhaltswerte ermittelt werden, deren definitive Bezifferung erst mit der konkreten Genehmigungsplanung vorgelegt werden kann.

#### Verbleibende Beeinträchtigungen

<p>⇒ Verlust der Bodenfunktionen unter intensiver Grünlandnutzung durch Abgrabung</p> <p>⇒ zeitbegrenzte Beeinträchtigung durch Aufschüttung</p> <p><i>Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Verlust bzw. Beeinträchtigung ist in Abhängigkeit der Ausbildung der Mulden zu sehen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Empfindlichkeit bei Abgrabungen im Bereich der Oberböden, da diese bei sachgerechter Einhaltung der DIN 18915 nicht verloren gehen bzw. bei Aufschüttungen nicht höher als 1 m, da die sachgemäßer Ausführung sich mittelfristig (10-15 Jahre) im belebten Oberboden durch natürliche bodenbildende Prozesse (Frostgare, Quellung - Schrumpfung, Durchwurzelung, Bioturbation, Flockung und Peptisation) wieder Gefügeformen herausbilden, die die Struktureigenschaften der ursprünglichen Böden erwarten lassen</li> <li>- hohe Empfindlichkeit bei Abgrabungen weit über den Oberbodenhorizont hinaus, da hier die Funktionen des Bodens als Retentionskörper und Lebensraum empfindlich gestört werden bzw. bei Aufschüttungen über 2 m, da hier die Entwicklung bodenbildender Prozesse erst nach sehr langem Zeitraum zu o.g. Gefügeformen führt</li> </ul>	<p>aktuell nicht quantifizierbar</p>
<p>⇒ Verlust bzw. Gefährdung der Vegetationsstrukturen und Lebensräumen von Tieren (artenarmes Grünland, Laubhecken, Obstbäume)</p> <p><i>Empfindlichkeit der Biozönosen gegenüber Zerstörung und Emissionen steht in Korrelation mit dem aktuellen (lokalen) ökologischen Wert, der Wiederherstellbarkeit, der Repräsentanz, der Entwicklungsfähigkeit und der Funktionen im lokalen Biotopverbund:</i></p> <p>hoch: alte Obstbäume  mittel: Strauchhecke  gering: artenarmes Grünland, junge Obstbäume</p>	
<p>⇒ Änderung des aktuellen Standortpotentiales durch Reliefumkehr (Gesamtfläche der Bauwerke)</p> <p><i>mittlere bis geringe Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber Änderung des Reliefs, da durch die zeitweilige Wasserhaltung bzw. Vernässung zu einer Aufwertung der ökologischen Standortbedingungen und zur Reaktivierung des ursprünglichen Standortentwicklungspotentiales führt</i></p>	
<p>⇒ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauwerke</p> <p><i>generell hohe Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Einbringen von Bauwerken; tatsächlich mittlere Empfindlichkeit aufgrund der Ortsrandlage und geringer Einsehbarkeit (nur Änderung des Binnenaspektes)</i></p>	<p>---</p>

#### Erforderliche landespflegerische Maßnahmen

##### Flächenbilanz

Innerhalb der Geltungsbereiches selbst können als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau der Retentionsanlagen geeignet sind, festgesetzt werden:

**A R1 Entwicklung naturnaher Fläche mit Gehölzbewuchs 5.880 m<sup>2</sup>  
durch unterschiedliche Nutzung und Bepflanzung**

---

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

### **Beschreibung der Maßnahmen**

#### **Ausgleichsmaßnahme A R1**

---

Die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Mulden umzusetzen.

- ⇒ Die auf der Straßenböschung stehenden Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu sichern.
- ⇒ Die Flächen innerhalb der Becken und deren Böschungen sind **OHNE** Andeckung von Oberboden und **OHNE** Einsaat von Wiesenmischungen der gelenkten Sukzession zu überlassen, d.h. in regelmäßigen Abständen ist das Mulchen oder Mähen erforderlich. Die zeitliche Abfolge dieser Pflegemaßnahmen richtet sich nach der hydraulischen Erfordernis (Vermeidung von Gehölzaufwuchs), sollte jedoch nicht öfters als einmal in 2 Jahren durchgeführt werden.
- ⇒ Die devastierten Arbeitsräume sind nach Tiefenlockerung der Böden wieder mit Oberboden anzudecken und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte einzusäen.
- ⇒ Die Ränder der Rückhaltemulden bzw. die Räume zwischen den einzelnen Becken sind mit Bäumen und Sträuchern im Einzelstand, in kleineren Gehölzgruppen oder als geschlossenen Hecken zu bepflanzen. Die gehölzfreien Zwischenräume können der gelenkten oder freien Sukzession überlassen bleiben, d.h. regelmäßiges Mähen oder Mulchen alle 2-3 Jahre ist möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Als Gehölzarten sind auszuwählen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*)

- ⇒ Die nicht durch Mulden beanspruchten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen im 12 x 12 m Verband zu überstellen und nachfolgend in Anlehnung an die Richtlinien der Grünlandvariante 2 des FUL-Programmes (Stand: Juli 2000) zu bewirtschaften:
  - grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Beweidungsdichte: 1 RGV / ha im Jahresdurchschnitt, Beweidung nicht vor dem 01. Juni
  - Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
  - Verzicht auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs

Die nicht durch Mulden beanspruchten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen im 12 x 12 m Verband zu überstellen und nachfolgend in

⇒ Sofern eine Einzäunung erfolgt, ist diese entlang des Wirtschaftsweges durch Pflanzung einer 2-reihigen Hecke im 1 x 1 m Verband auf mind. 4 m breitem Pflanzstreifen abzuschirmen.

Begründung

- \* Wiederherstellung autochthoner, naturnaher Pflanzengesellschaften als Ausgleich für Verlust des Grünlandes
- \* landschaftliche Einbindung
- \* Reaktivierung beeinträchtigter Bodenfunktionen
- \* Ausgleich für Verlust Gehölze

## 7 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten **“qualifizierten Bebauungsplan“**. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen und deren Bedeutung näher erläutert und begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung einer (allgemeinen) Wohnbebauung geschaffen werden. Folgerichtig wurde im vorliegenden Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

In § 4 BauNVO heißt es hierzu:

- „(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
- (2) Zulässig sind*
  - 1. Wohngebäude,*
  - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“*

Die zuvor aufgelisteten Nutzungen wurden uneingeschränkt in den Bebauungsplan übernommen; die Notwendigkeit eines Ausschlusses einzelner der zuvor genannten Nutzungsarten besteht für das konkrete Baugebiet nicht.

In § 4 BauNVO heißt es zu den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt:

- „(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
  - 3. Anlagen für Verwaltungen,*
  - 4. Gartenbaubetriebe,*
  - 5. Tankstellen.“*

Von den im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nur ausnahmsweise zulässigen **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** (Fremdenpensionen, Ferienwohnungen u. dgl.) geht erfahrungsgemäß keine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohnruhe aus. Solche wurden daher – auch vor dem Hintergrund der besonderen Standortgunst Biersdorfs mit dem Gelegensein im Naturpark Südeifel – nicht bloß ausnahmsweise sondern allgemein zugelassen.

**Gartenbaubetriebe** entsprechen aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht dem allgemeinen Zuschnitt (Eigenart) der geplanten Baugrundstücke und widersprechen den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher wurden die Gartenbaubetriebe von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des weiteren **Tankstellen**, da sie erfahrungsgemäß ein die Wohnruhe störendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten verursachen und im allgemeinen hier als gebietsfremde Nutzung angesehen werden. Im übrigen erfüllt die Lage des Baugebietes bei weitem auch nicht die Voraussetzungen, die an heutige Tankstellenstandorte von Seiten der Betreiber gestellt werden.

Auch **nicht störende Gewerbebetriebe** und **Anlagen für die Verwaltung** können ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verteilt auf den Tageszeitraum, verursachen. Sie wurden daher im Allgemeinen Wohngebiet gleichfalls ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, ergänzt durch die gestalterische Festsetzung der Dachneigung, hinreichend bestimmt.

Im Bebauungsplan wurde für das gesamte Baugebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Mit diesem Wert werden die in § 17 BauNVO

beschriebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung deutlich unterschritten.

Die Plausibilität der getroffenen Festsetzung zur Grundflächenzahl kann an folgender Modellrechnung verdeutlicht werden:

Beispielgrundstück:	700 m <sup>2</sup>
Grundfläche (GRZ 0,3)	<b>210 m<sup>2</sup></b>
Hauptgebäude (10 x 12 m)	120 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	50 m <sup>2</sup>
Zufahrten, Wege, Stellflächen, etc.	<u>30 m<sup>2</sup></u>
	<b>200 m<sup>2</sup></b>

Da die festgesetzte GRZ im Einzelfall ggf. nicht den Ansprüchen der Bauherren gerecht werden könnte, wurde im Bebauungsplan zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 ermöglicht.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** ergibt sich aus der vorgesehenen Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Folgerichtig beträgt diese 0,6.

Die höchstausschöpfbare **Traufhöhe** beträgt angepasst an die bestehenden Geländeverhältnisse im gesamten Baugebiet 4,50 Meter bezogen auf das Erdgeschossniveau. Diese Regelung ermöglicht in Verbindung mit der auf maximal 9,00 Meter festgesetzten **Firsthöhe** und der auf max. zwei Geschosse beschränkten **Zahl der Vollgeschosse** die Errichtung von regelmäßig zur Bergseite hin eingeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mit Kniestock und ausgebautem Dach. Zur Talseite hin können die Gebäude unter Ausnutzung der Topographie auch bis zu zweigeschossig in Erscheinung treten, wobei die Bauherren in diesem Fall die Wahlfreiheit zwischen einem als Vollgeschoss aus dem Erdboden herausgebauten Kellergeschoss **oder** einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachbereich haben.

Um Höhenfehlentwicklungen auszuschließen, wurden ergänzend hierzu geeignete Regelungen getroffen, wonach die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

- auf den bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken (Kennbuchstabe „a“ gemäß Planzeichnung) einen Höhenunterschied von 3,00 m über dem Niveau der erschließenden Straße und
- auf den talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken (Kennbuchstabe „b“ gemäß Planzeichnung) einen Höhenunterschied von 1,00 m sowohl über, als auch unter dem Niveau der erschließenden Straße

nicht überschreiten dürfen.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine unangemessene Höhenentwicklung der Baukörper verhindert werden. Weitergehender Regelungsbedarf diesbezüglich besteht nicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Kombination mit den Höchstmaßen der zulässigen Trauf- und Firsthöhe, sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlagen – ausreichend zu gewährleisten.

Die Festsetzungen in der vorliegenden Form sind insbesondere auch mit dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot i.S. des Landespflegegesetzes (siehe hierzu insbesondere auch Kapitel 6.4.4 dieser Begründung) vereinbar.

### 7.3 Bauweise

In Biersdorf besteht hinsichtlich der Wohnnutzung vorwiegend eine Nachfrage nach Bauplätzen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser.

Dem entgegenkommend wurde im Bebauungsplan die Zulässigkeit von **Einzelhäusern in abweichender Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend der getroffenen Festsetzungen sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf im Einzelnen 30 Meter nicht überschreiten.

Hausgruppen (auch soweit sie aus Doppel- und Reihenhäusern gebildet werden) sind aufgrund ihrer äußeren Abmessungen am Standort als nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich anzusehen. Gegen diese Bauformen spricht ferner das damit verbundene gesteigerte Verkehrsaufkommen sowie der erhöhte Stellplatzbedarf. Doppelhäuser und Hausgruppen wurden daher im Baugebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Zur Wahrung des im städtebaulichen Gestaltungsvorschlag entwickelten einheitlichen Gebietscharakters wurde die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** pro Gebäude auf zwei beschränkt. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass, z.B. durch das Auftreten von Bauträgern im Plangebiet, die Zahl der möglicherweise entstehenden Wohneinheiten erheblich höher wäre, als es im städtebaulichen Zusammenhang verträglich wäre.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO ausnahmslos mittels **Baugrenzen** festgelegt.

In § 23 BauNVO heißt es hierzu:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.“*

Die Festsetzungen ermöglichen zum einen die Bildung räumlich erlebbarer Straßen- und Platzräume und gestatten zum anderen eine, den Bedürfnissen des Bauherren gerecht werdende Baufreiheit.

## **7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann mit der vorliegenden Planung außerhalb des öffentlichen Straßenraumes entsprochen werden. Im Bebauungsplanentwurf wurden geeignete Festsetzungen getroffen, wonach im Baugebiet pro Wohneinheit Flächen für **mindestens 2 Pkw-Stellplätze** nachzuweisen sind. Diese sind auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt zulässig. Sie dürfen folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die Schaffung von öffentlichem Parkraum am Straßenrand ist u.a. auch aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zusatzkosten nicht Ziel der vorliegenden Planung.

## **7.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die untergeordnete Stichstraße zur Tiefenerschließung soll dem ländlichen Umfeld entsprechend gestaltet und verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**verkehrsberuhigter Bereich**“ fest.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünflächen**

Bezüglich des Umfanges und des Erfordernisses zur Festsetzung landespflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan wird insbesondere auf die Erläuterungen und Vorschläge in Kapitel 6.4.2 „Erforderliche landespflegeri-

sche Maßnahmen“ verwiesen. Die darin enthaltenen Ausführungen entstammen dem zu der Planung erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag. Die landespflegerischen Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge des Planungsbeitrages wurden dem Inhalt nach in der Planung berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert. Soweit eine bindende Festlegung, z. B. aufgrund fehlender Rechtsgrundlage<sup>8</sup>, nicht möglich war, wurden die landespflegerischen Zielvorstellungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ in die Planurkunde als solche aufgenommen.

Nach Abwägung aller maßgeblichen Belange gegeneinander und untereinander wurden zur Sicherung des Minimierungs- und Ausgleichskonzeptes die in Kapitel 6.4 beschriebenen Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich verankert.

Die dauerhafte Flächenverfügbarkeit für diese Maßnahmen wird durch die Festsetzung entsprechender öffentlicher Grünflächen sichergestellt.

Der im Plangebiet als Investor auftretende Erschließungsträger hat die Durchführungsverpflichtung dieser Maßnahmen für sich vollumfänglich anerkannt.

## **7.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Entsprechend des zur Planung erstellten Entwässerungskonzeptes soll das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in naturnahen Mulden am nordwestlichen Baugebietsrand gesammelt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die für die Errichtung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **7.9 Gestalterische Festsetzungen**

Das geplante Neubaugebiet grenzt an die bebaute Ortslage an und hat eine von der freien Landschaft aus einsehbare Lage. Diese Aspekte wurden bei der Plankonzeption gewürdigt. Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Zielkonzept erstellt. Darin wurde vorgeschlagen, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Ortsstrukturen anzupassen und so eine zumindest ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit ortsgerechten Straßenquerschnitten und einer landschaftsangepassten Straßenführung gewählt.

---

<sup>8</sup> vgl. „Baurechtsgutachten“ des BUNDESVERFASSUNGSGERICHTES (1954)

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

- a) Für das allgemeinen Wohngebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Dachbereiche in Form von Sattel-, Krüppelwalm- oder versetzten Satteldächern (auf Hauptgebäuden) mit einer Neigung zwischen 25° und 45° angestrebt. Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine einheitliche Dacheindeckung, geprägt von roten und schwarzen Dacheindeckungen, erzielt werden. Dazwischen liegende Mischttöne im rotbraunen und grauschwarzen Bereich wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Haupttönen harmonisieren. Glänzende Oberflächen bei der Dacheindeckung sind zu vermeiden, da solche bei Sonneneinstrahlung ein vollkommen andersgeartetes Erscheinungsbild

aufweisen und Beeinträchtigungen durch Blendeffekte etc. bei den Nachbargebäuden herbeiführen können.

Im Interesse einer größeren Gestaltungsfreiheit können Teile des Daches auch mit Glaselementen eingedeckt werden. Zur Förderung ökologischer Bauformen wurden Gründächer ebenfalls zugelassen.

b) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Eine Vielzahl von Aufbauten im Dachbereich ist daher zu vermeiden. Nebengebäude wurden dabei als nichtbestimmend hinsichtlich ihrer ästhetischen Wirkung angesehen. Die zulässigen Dachaufbauten (Gauben etc.) sind entsprechend des Vorgenannten im Bezug auf Ihre Gestaltung und Einzeldimensionierung zu beschränken. Andernfalls würde das Ziel einer geschlossen ruhigen Dachlandschaft unterlaufen werden. Als zulässige Gaubenarten wurden daher nur Satteldachgauben und Schleppgauben im Baugebiet zugelassen. Als verträgliches Maß wurde die Breite von Einzeldachaufbauten mit max. 2,50 m, bzw. in der Summe aller Gauben auf einer Dachfläche mit 6,00 m, bei einem Abstand der Gauben von den freistehenden Giebelseiten von mindestens 1,50 m angesehen.

c) Eine analoge Regelung wurde auch bezüglich Zwerchgiebel und Zwerchhäusern getroffen, welche ebenfalls einen Abstand von 1,50 m zu den freistehenden Giebelseiten aufweisen müssen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern 1/3 der breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten darf. Diese Regelungen dienen der Harmonie in der Fassadenabwicklung und der Dachlandschaft des Baugebietes.

d) In Bezug auf die Außenfassaden der Gebäude regelt der Bebauungsplan, dass diese generell zu verputzen und mit einem Farbanstrich in hellen Farbtönen zu versehen sind. An Stelle von Außenputz ist aber auch Natursteinsichtmauerwerk zulässig. Vollflächige Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern sie aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern bestehen. Darüber hinaus können auf Wunsch des Gemeinderates auch Wandverkleidungen mit Fliesen, Metall, Holz- oder Kunststoffelementen zugelassen werden, sofern die nicht mehr als 20 % der Fassadenfläche bedecken.

e) Auch Holzblochhäuser sollen im Sinne einer weitest möglichen Baufreiheit zugelassen werden können. Aus städtebaulichen Gründen wurde deren Zulassung aber auf solche in Kantholzbalkenbauweise begrenzt, da diese alleine als noch weitgehend verträglich mit dem vorhandenen Ortsbild anzusehen sind.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander

sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Für das Mischgebiet wurden im übrigen keine gestalterischen Regelungen getroffen. Für diesen Bereich soll kein eigenständiges Ortsbildgepräge geschaffen werden. Gleichwohl können aber auch die für das Wohngebiet geltenden Vorgaben nicht ohne weiteres auf das Mischgebiet ausgedehnt werden, da dort bereits eine weitgehend anders geartete Bebauungsstruktur vorhanden ist.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplanentwurf ist die Breite des Straßenraumes der Haupteerschließungsstraße mit 6,0 Metern festgesetzt worden. Es wird angeregt, die Straßenfläche unter Berücksichtigung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95, in eine Fahrbahn von 5,00 m Breite und einen (gepflasterten) Mehrzweckstreifen, ggf. alternativ einen Gehweg von 1,0 m Breite, zu gliedern. Diese Aufteilung erfüllt die Anforderungen der EAE 85/95 für Wohn- und Mischgebiete dieser Größenordnung.

Die Stichstraße endet in einer platzförmig aufgeweiteten Wendeanlage, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang **unter einmaligem Zurücksetzen** ermöglicht.

Die Dimensionierung entspricht u. a. den Anforderungen der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaft.

Für die verkehrsberuhigt auszubauende Stichstraße, die bergseitig von der zuvor beschriebenen Haupteerschließung abzweigt, wurde die Breite des Straßenraumes auf 5,25 Meter festgesetzt. Dieser Straßenquerschnitt ist gemäß EAE 85/95 ausreichend für den Begegnungsfall eines Lkw mit einem Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter Einbeziehung der seitlichen Bewegungsräume). Die Stichstraße endet in einer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensionierten Wendeanlage (vgl. Absatz 1), die zu einer Platzfläche aufgeweitet wurde.

Die endgültige Festlegung zur Ausgestaltung des Straßenraumes erfolgt erst im Rahmen der an das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung anschließenden detaillierten Straßenplanung.

Das gewählte Erschließungssystem ist wirtschaftlich und mit den Ansprüchen an ein ortsgerechtes Siedlungs- und Landschaftsbild (Vermeidungssatz) vereinbar.

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Die Baugrundstücke sind jedoch so bemessen, dass der erforderliche private Stellplatzbedarf dort ausreichend abgedeckt werden kann.

Bei den gewählten Straßenquerschnitten ist jedoch auch das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen (z.B. Zustelldienste, Lieferanten etc. ) im öffentlichen Straßenraum ohne Störung des fließenden Verkehrs möglich.

## 8.2 Entwässerung Oberflächenwasser / Schmutzwasser

Entsprechend dem zur Planung vorliegenden Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Manfred Bach, Trier, kommt das modifizierte Trennsystem zur Ausführung.

Das **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet wird getrennt vom Oberflächenwasser gesammelt. Hierzu wird im öffentlichen Straßenbereich ein reiner Schmutzwasserkanal (DN 200) verlegt, welcher an die vorhandene Kanalisation in der Niederweiler Straße anbindet.

Das **Oberflächenwasser** der privaten Flächen und der befestigten Straßenflächen wird in einem Regenwasserkanal (DN 300 – DN 400) gesammelt und in die unterhalb des Baugebietes gelegene öffentliche Grünfläche eingeleitet. In den dort herzustellenden Mulden wird das Regenwasser verdunsten bzw. versickern. Unter der Voraussetzung, dass max. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche zurück zu halten sind, und dass für die privaten Parzellen ein Ausgleich für etwa 200 m<sup>2</sup> zu schaffen ist, erhält man ein erforderliches Rückhaltevolumen von max. 450 m<sup>3</sup>. Bei der Planung der Mulden sollte eine maximale Wassertiefe von 50 cm angestrebt werden.

Am Tiefpunkt der Retentionsmulden ist ein Notüberlauf herzustellen. Von dort wird das überschüssige Regenwasser über eine Rohrleitung in den Kannenbach eingeleitet. Diese Einleitung soll „unterhalb“ der K 82 erfolgen.

## 8.3 Wasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen ist gewährleistet. Die hierfür benötigten Leitungsnetze verlaufen in der Niederweiler Straße und können bis in das Plangebiet verlängert werden. Die Verlegung der Versorgungsleitungen im Plangebiet kann im Fahrbahnbereich, z.B. in einem Versorgungstreifen an dessen Rand, erfolgen.

Falls im Einzelfall Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostationen, Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung etc.), benötigt werden, sind diese nach § 14 Abs. 2 BauNVO im übrigen im Baugebiet allgemein zulässig. Eine spezifische Flächenfestsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Um für die Leuchten der zu planenden Straßenbeleuchtung den in den Richtlinien geforderten Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr zu

erreichen, kann es unter Umständen erforderlich werden, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung, die dies ermöglicht, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die überplante Fläche eignet sich aus unterschiedlichen Gründen gut für eine bauliche Nutzung:

- Die angrenzenden Baugrundstücke beinhalten keine störenden Nutzungen, die die Wohnverhältnisse im Plangebiet wesentlich einschränken könnten;
- Die Geländeverhältnisse ermöglichen eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung des Gebietes;
- Dem Schutz des Landschaftsbildes kann in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.
- Die Verfügbarkeit der Flächen für tatsächlich Bauwillige ist gewährleistet.

### **9.1 Verkehr**

Der Planbereich ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Er kann von der Hauptstraße Biersdorfs (Niederweiler Straße - K 72) direkt angefahren werden.

Der Umfang der mit Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Bebauung (ca. rd. 33 Neubaugrundstücke) wird maßgebliche nachteilige Auswirkungen durch das Quellverkehrsaufkommen des Planbereiches auf die Umgebung nicht hervorrufen.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

### **9.2 Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet grenzt südlich und südwestlich an eine Grundstückszeile an, auf der unlängst – nach Erlass einer entsprechenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung - schon mehrere Wohngebäude errichtet wurden. Jenseits der Niederweilerer Straße schließt sich die bebaute Ortslage von Biersdorf mit überwiegender Wohnbebauung an.

Im Plangebiet selbst soll ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung realisiert werden. Somit werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung konfliktfrei in die umgebende Bebauung einfügen.

Es wurden darüber hinaus geeignete Festsetzungen getroffen, wonach Nutzungen, welche negative Auswirkungen auf den Bestand haben könnten, nicht oder nur vorbehaltlich zulässig sind.

Hinsichtlich der Gebäudegröße und –gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht dominieren.

Entsprechend der Ergebnisse der eingeholten *„Fachgutachterlichen Stellungnahme zu den bauplanungs- und immissionsschutzrechtlichen Problemen der Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft eines Tierhaltungsbetriebs, Gemeinde Biersdorf, VG Bitburg-Land“*, einhergehend mit dem Verzicht auf die obere (südlichste) Baureihe und dadurch Vergrößerung der Mindestabstandes der nächstgelegenen Bebauung zu den Stallungen auf 185 m, wird der ansässige Schweinemastbetrieb – selbst nach erfolgter Betriebserweiterung gemäß gültig vorliegendem Bauvorbescheid – keine nachteiligen maßgeblichen Auswirkungen, die rechtlich relevant wären, auf das Baugebiet ausüben.

Die nord- und südöstlich angrenzend vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ebenfalls erkennbar keine maßgebliche Konfliktsituation zur heranrückenden Bebauung hervorrufen. Sie werden derzeit überwiegend als Grün- und Weideland genutzt. Etwaige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft sind allenfalls durch die Aufbringung von Gülle und Festmist sowie durch den temporären Einsatz von Maschinen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten.

Diese zeitlich begrenzt vorkommenden Beeinträchtigungen werden jedoch den künftigen Bewohnern des Baugebietes zuzumuten sein, da es sich dabei nicht um eine unerwartete (und neue) Beeinträchtigung handelt, sondern diese vielmehr eine typische Situation am Ortsrand ländlicher Gemeinden darstellt.

Eine Minderung potentieller Nutzungskonflikte wird im übrigen auch durch die entlang der nord- und südöstlichen Baugebietsränder festgesetzten Pflanzungen bewirkt.

### **9.3 Naturraum**

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zwecke wurde zu der Planung ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden landespflegerischen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen.

Diese wurden weitgehend in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Soweit dieses im Einzelfall nicht möglich war, wurden die Abweichungen im einzelnen begründet.

Als Fazit der Eingriffsprüfung bleibt festzuhalten, dass die herangezogenen Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausreichend sind, um die Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erreichen.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Neubebauung verbleiben werden.

#### **9.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude auf noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen. Dieses erfolgt in Form einer Erweiterung des Siedlungskörpers. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich eintreten wird.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan geeignete Regelungen, die eine Gliederung und Auflockerung des Siedlungsbildes durch ortsbildtypische Grünstrukturen sowohl im öffentlichen (Straßen-)Raum, als auch auf den privaten Baugrundstücken ermöglichen.

An zwei Seiten des Bebauungsgebietes entsteht ein neuer Ortsrand. Dieser wird durch geeignete Anpflanzungsmaßnahmen nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weitestgehend verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebungsstruktur werden, über

die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, erkennbar nicht hervorgerufen.

## **9.5 Wirtschaftliche Verhältnisse / Kosten und deren Zuordnung**

Im Plangebiet sind die Erschließungsanlagen vollständig neu herzustellen. Die Aufwendungen hierfür belasten den kommunalen Haushalt nicht, da sie vollständig von dem im Gebiet auftretenden Erschließungsträger, welcher auch bereits Eigentümer der von der Planung berührten Grundstücke ist, getragen werden. Detaillierte Regelungen hierzu wird der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Ortsgemeinde Biersdorf sowie der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (Abwassereigenbetrieb) enthalten. Zu den Erschließungsanlagen im Sinne dieses noch abzuschließenden Vertrages zählen auch sämtliche natur-schutzrechtlich erforderlich werdende grünordnerische Maßnahmen, deren Kosten ebenfalls durch den Erschließungsträger übernommen werden. Hinsichtlich der medienseitigen Ver- und Entsorgung des Planbereiches wird dieser rechtzeitig geeignete vertragliche Regelungen mit den Trägern dieser Einrichtungen treffen.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet ist beabsichtigt, diese kosten- und lastenfrei an die Gemeinde / Verbandsgemeindewerke zu übertragen und zur öffentlichen Widmung vorzusehen.

Für die Unterhaltung dieser Flächen werden zu einem späteren Zeitpunkt zum Teil ggf. Folgekosten auf die öffentliche Hand zukommen. Dieses wird jedoch als zumutbar angesehen, zumal Teile dieser Kosten dann auf der Basis gebührenordnerischer Regelungen an die Anlieger im Plangebiet weitergegeben werden können.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Langer Garten“ der Ortsgemeinde Biersdorf am See

Biersdorf am See, den 07.02.2007

(S)

---

Arnold K o o t z  
(Ortsbürgermeister)