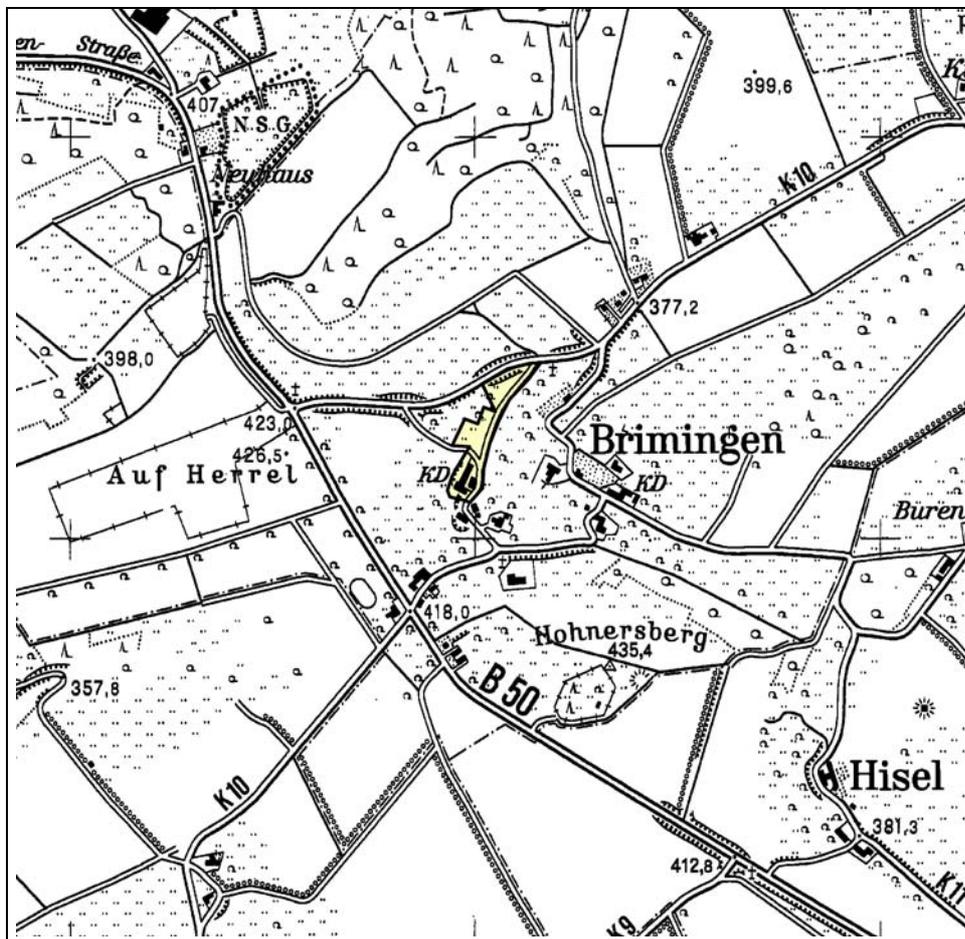


# Bebauungsplan Brimingen, Teilgebiet „Auf Hirtig“

## Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom  
14.06.2006

Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:

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

Landespflegerischer Planungsbeitrag / Umweltprüfung / Umweltbericht:

BFL – Büro für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung, Remagen-Unkelbach

Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier

<b>I.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>7</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	7
2.	Flächennutzungsplan	8
3.	Bebauungspläne	9
4.	Fachplanung	9
5.	Schutzgebiete / -objekte	9
6.	Landschaftsplan	9
7.	Planung vernetzter Biotopsysteme	9
8.	FFH-Lebensraumtypen, gefährdete Biotoptypen nach RIEKEN	10
9.	Naturschutzgebiete (NSG)	10
10.	NATURA 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete):	10
11.	Schutzkategorien nach WHG	10
12.	Altablagerungen	10
<b>III.</b>	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>10</b>
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	11
3.	Entwässerung	11
4.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
5.	Immissionsschutz (vgl. insbesondere Kap. VIII „Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen“)	12
<b>IV.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG, ENTWICKLUNGSZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>12</b>
1.	Anlass der Planung	12
2.	Entwicklungsziele	12

3.	Wesentliche Auswirkungen	13
<b>V.</b>	<b>PLANINHALTE .....</b>	<b>14</b>
1.	Städtebauliches Konzept	14
1.1	Gesamtkonzeption für den Bereich „Auf Hirtig“	14
1.2	Städtebauliches Konzept für das derzeit in Rede stehende Teil - Baugebiet	15
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	16
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
2.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
2.6	Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)	18
2.7	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	19
2.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	19
<b>VI.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>21</b>
1.	Straßen und Wege	21
2.	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	21
<b>VII.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
1.	Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren	23
1.1	Art und Umfang des Vorhabens (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)	23
1.2	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)	23
1.2.1	Angaben zum Standort	23
1.2.2	Bedarf und Nachfrage	23

1.2.3	Geprüfte Standortalternativen	23
1.3	Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren	24
1.3.1	Emissionen	24
1.3.2	Abfälle	24
1.3.3	Abwasser / Niederschlagswasser	25
1.3.4	Wasserverbrauch	25
1.3.5	Inanspruchnahme von Boden	26
1.3.6	Nutzung und Gestaltung von Naturgütern	26
2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt (gem. Ziffer 2 der Anlage zum BauGB)	27
2.1	Schutzgüter	27
2.1.1	Mensch	27
2.1.2	Pflanzen und Tiere	28
2.1.3	Geologie / Boden	29
2.1.4	Wasser	31
2.1.5	Klima / Luft	32
2.1.6	Landschaft	33
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.2	Planungsvorgaben / Schutzstatus (gem. Ziffer 1b der Anlage zum BauGB)	35
2.2.1	Fachplanungen / Fachgesetze	35
2.2.2	NATURA 2000 / FFH- und VS-Erheblichkeitsabschätzung	35
2.3	Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben	35
2.3.1	Raumnutzungen	35
2.3.2	Wechselwirkungen, Sekundärwirkungen	36
2.3.3	Entwicklungsprognose, Status-quo-Prognose	36
2.3.4	Vorbelastungen	36
3.	Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen (gem. Ziffer 2c, 2d der Anlage zum BauGB)	36

<b>3.1</b>	<b>Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht</b>	<b>36</b>
3.1.1	Menschen	37
3.1.2	Pflanzen und Tiere	37
3.1.3	Geologie / Boden	37
3.1.4	Wasser	38
3.1.5	Klima / Luft	38
3.1.6	Landschaft	38
3.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	39
<b>3.2</b>	<b>Abweichungen von Zielvorstellungen und Begründung</b>	<b>39</b>
3.2.1	Allgemeine Zielvorstellungen	39
3.2.2	Zielvorstellungen im Baugebiet	39
<b>4.</b>	<b>Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich</b>	<b>40</b>
4.1	Schutzgüter	40
4.1.1	Menschen	40
4.1.2	Tiere und Pflanzen	40
4.1.3	Boden	40
4.1.4	Wasser	41
4.1.5	Klima / Luft	41
4.1.6	Landschaft	41
4.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	42
4.2	Wechselwirkungen	42
4.3	Maßnahmenkatalog (gem. Ziffer 2c der Anlage zum BauGB)	42
4.3.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Zielsystem)	42
4.3.2	Hinweise	43
4.4	Flächenbedarf	43
4.5	Eingriffsbewertung	43

4.5.1	Bestandsbewertung (IST-Bewertung)	44
4.5.2	Planung (SOLL-Bewertung)	45
4.5.3	Kompensationsbedarf	46
4.5.4	Gesamtbewertung nach dem Bilanzierungsmodell	46
4.5.5	Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	46
4.5.6	Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen	52
4.6	Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen (gem. Ziffer 3a der Anlage zum BauGB)	52
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (gem. Ziffer 3b der Anlage zum BauGB)	52
4.8	Zusammenfassung (gem. Ziffer 3c der Anlage zum BauGB)	52
<b>VIII.</b>	<b>WECHSELWIRKUNGEN MIT VORHANDENEN NUTZUNGEN</b>	<b>53</b>
1.	Immissionsschutz bzgl. Nachbarschaft zu einem Tierhaltungsbetrieb	53
2.	Verkehr	54
3.	Ergebnisse des Bodengutachtens – Anforderungen an die Planung und Bebauung	54
<b>IX.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>56</b>
<b>X.</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	<b>56</b>
<b>XI.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>57</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 2,15 ha (einschließlich der angrenzenden landespflegerischen Ausgleichsfläche). Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Brimingen:

### Flur 2:

Flurstücke Nrn.: 64 teilw. (Hof Neyses), 65, 77 teilw. (Dorfstraße) und 86 (landw. Weg)

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitestgehend flurstückbezogen bzw. orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Als Kartengrundlage dient eine durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land zur Verfügung gestellte Flurkarte. Ausgabedatum ist der 1. März 2005. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

Der Kartengrundlage hinterlegt wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüros Geoplan, Trier, mit Stand vom 20.04.2005.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

#### **Landesentwicklungsprogramm III:**

Das Landesentwicklungsprogramm weist dem Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine besonderen Funktionen zu.

#### **Regionaler Raumordnungsplan:**

Der Regionale Raumordnungsplan kennzeichnet den Bereich des Baugebietes als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (Vorrangfläche).

Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft sind erkennbar nicht gegeben. Die Gemeinde wird die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, welche bis dato durch den Eigentümer selbst bewirtschaftet wurden, verbindlich von diesem käuflich erwerben. Dem Landwirt stehen nach eigenen Einschätzungen hofnahe Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Planung ist soweit mit dem Landwirt als auch der Landwirtschaftskammer abgestimmt.

## 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land durchläuft gegenwärtig das Verfahren der Teilfortschreibung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist der überwiegende Teil der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche (Grundstücke talseitig der geplanten Erschließungsstraße einschl. des angrenzenden landwirtschaftlichen Wegegrundstücks sowie große Teile der geplanten Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße) als Wohnbaufläche mit einer Flächengröße von insgesamt 0,7 ha dargestellt. Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche (darunter auch die rückwärtigen Bereiche der geplanten Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße) sind als landespflegerische Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Im Erläuterungsbericht heißt es zu der geplanten Bauflächenausweisung u.a. wie folgt:

*„Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht gut für eine Wohnbebauung geeignet und durch einen östlich des Baugebietes verlaufenden Wirtschaftsweg bereits ansatzweise erschlossen, so dass eine Baureifmachung mit wenig Aufwand erfolgen kann. Da es sich hauptsächlich um Dauergrünland handelt, das durch lediglich geringfügige Gehölzbestände mit geprägt wird, ist mit keinen erheblichen landespflegerischen Konflikten zu rechnen.*

*Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme angesprochene Konfliktsituation mit dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und der landwirtschaftlichen Vorrangfläche kann als unproblematisch angesehen werden, da es sich um einen auslaufenden Betrieb handelt. Somit ist von diesem Betrieb innerhalb des anvisierten Realisierungszeitraumes nicht mit Immissionsproblemen zu rechnen. Da auch die Landwirtschaftskammer unter Beteiligung des örtlichen Bauernverbandes keinerlei Bedenken zu dieser Flächenausweisung geäußert hat, ist davon auszugehen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange nicht gegeben ist. (...)*

*Insgesamt ist - im Gegensatz zu anderen Alternativflächenvorschlägen in der Ortsgemeinde - mit keinem konkurrierenden landwirtschaftlichen Flächenbedarf zu rechnen, da ein Großteil der Fläche von dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus stehen keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, um die aufgrund der massiven Mobilisierungsschwierigkeiten der vorhandenen Baulücken bestehende Nachfrage abzudecken.“*

Der fortzuschreibende Flächennutzungsplan hat zwischenzeitlich öffentlich ausgelegen. Im Rahmen dieser Offenlage haben sich keine generellen Vorbehalte gegen die Fläche ergeben.

Der Bebauungsplan wird im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im vorliegenden Fall die Nutzung als WA-Gebiet bereits im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt ist und lediglich eine teilweise Ausdehnung der überbaubaren Fläche in die im Flächenutzungsplanentwurf vorgesehene Landespflegefläche hinein – bei vollem landespflegerischem Ausgleich - erfolgt. Ein Abweichen von den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes, wie dies mit der in Rede stehenden Bebauungsplanung in geringem Maße erfolgt, ist unbeachtlich, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt wird. Dies ist - wie hier in Rede stehend - der Fall.

Die geplante Abgrenzung der künftigen Bauflächen wurde mit der zuständigen Kreisverwaltung Bitburg-Prüm bereits abgestimmt (Termin am 8.4.2005 Herr Annen / Ortsbürgermeister / VG / BKS).

### **3. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

### **4. Fachplanung**

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

### **5. Schutzgebiete / -objekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete.

Das südwestlich der geplanten Neubebauung gelegene landwirtschaftliche Anwesen (Hof Neyses) ist in der Kulturdatenbank für die Region Trier als Kulturdenkmal ausgewiesen. Das Hofgut zählt zu den besonders exemplarischen großen Bauernhöfen des Bitburger Landes.

Die denkmalgeschützte Hofanlage wird durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Vorgaben über die Gestaltung der vorgesehenen Wohnhäuser in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde so ausgerichtet, dass sie dem Charakter des denkmalgeschützten Objektes (Umgebungsschutz) nicht widersprechen.

### **6. Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der VG BITBURG-LAND, Plan-Nr. 18 „*Entwicklungskonzeption*“ vom Dezember 1995 sind die Freiflächen beiderseits der Wirtschaftswegeparzelle 86 (Plangebiet und östlich angrenzender Hang) mit der Darstellung „*Streuobstwiesen*“ mit dem Ziel „*Langfristiger Erhalt durch Nachpflanzung heimischer Sorten und extensive Nutzung, Neuanlage*“ versehen worden. Weitere Darstellungen zu flächenbezogenen Zielformulierungen sind für das Plangebiet nicht aufgeführt.

### **7. Planung vernetzter Biotopsysteme**

Brimingen ist kein Prioritätenstandort der kreisweiten Biotopvernetzung. In der Zielkarte 2, Blatt 7, ist die Gemarkung zwischen den Siedlungsbereichen von Brimingen flächig als Vorschlag „*Entwicklung von Streuobst*“ dargestellt worden.

## **8. FFH-Lebensraumtypen, gefährdete Biotoptypen nach RIEKEN**

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde untersucht, ob innerhalb des Plangebietes Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie (vgl. SSYMANK et al. 1998) oder gefährdete Biotoptypen (vgl. RIEKEN et al. 1994) vorhanden sind. Derartige Lebensraumtypen wurden im Plangebiet und daran angrenzend nicht festgestellt.

## **9. Naturschutzgebiete (NSG)**

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes, noch grenzen sie daran an oder liegen in seiner Nähe.

## **10. NATURA 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete):**

- siehe Abschnitt –„FFH- und VS-Erheblichkeitsabschätzung“ in Kap. VII 2.2.2

## **11. Schutzkategorien nach WHG**

Schutzkategorien nach WHG oder dem LWG liegen weder innerhalb des Plangebietes, noch grenzen sie daran an oder liegen in seiner Nähe.

## **12. Altablagerungen**

Im Plangebiet sind bergbauliche und weitere Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte oder militärische Altstandorte nicht bekannt. Frühere Schadensfälle beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie etwaige bestehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können ausgeschlossen werden.

# **III. Bestandsbeschreibung**

## **1. Städtebauliche Situation**

Der Siedlungskörper von Brimingen wird durch eine in sich gering geschlossene Siedlungsstruktur, bestehend aus Einzelgehöften geprägt.

Der in Rede stehende Bereich liegt in schwach geneigter Hanglage oberhalb des Watzbachtals im nördlichen Teil des Gemeindegebietes. Die Fläche ist zur Zeit unbebaut und umfasst ausschließlich intensiv genutztes Grünland. Entlang des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges sowie auf der Fläche selbst befinden sich einzelne Obstbaumbestände.

Nördlich des Plangebietes verläuft die wenig befahrene Kreisstraße 10 (K 10). Südlich grenzt der für eine Bebauung vorgesehene Bereich an das landwirtschaftliche Anwesen „Hof Neyses“ an, welches als Denkmal förmlich unter Schutz steht.

## **2. Verkehr**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der nördlich verlaufenden Kreisstraße 10 über ein kurzes anbaufreies Stück der Dorfstraße.

Ausbaumaßnahmen vorhandener Straßen und Wege werden im Zuge der Planrealisierung nicht erforderlich. Der östlich der Baugrundstücke verlaufende landwirtschaftliche Weg wird durch die Regelungen des Bebauungsplans in seinem Bestand gesichert. Im übrigen ist die innere Erschließung im Plangebiet erstmalig herzustellen.

## **3. Entwässerung**

Die Ortsgemeinde Brimingen wird im Trennsystem entwässert. Ein Schmutzwassersammler transportiert das gesammelte Abwasser zur Ortsgemeinde Baustert, wo es über die Ortsgemeinden Mülbach und Oberweis der Gruppenkläranlage Oberweis zugeführt wird und die Reinigung erfolgt. Die Gruppenkläranlage Oberweis ist seit 1990 in Betrieb.

In der an das geplante Baugebiet angrenzenden Dorfstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal, an den das Baugebiet angeschlossen werden kann. Die Vorplanung diesbezüglich liegt von Seiten des Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier, vor.

Bezüglich des Regenwassers wird eine Versickerung auf den Baugrundstücken im Baugebiet, d. h. unmittelbar an der Stelle des Anfallens, nicht möglich sein. Die vorhandenen Bodenverhältnisse, die gutachterlich untersucht wurden, lassen eine Versickerung auf den Baugrundstücken (z.B. in offenen, bewachsenen Mulden) sowie seitlich entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zu. Auf die Ergebnisse des Bodengutachtens im einzelnen (vgl. Kapitel VIII „Ergebnisse des Bodengutachtens - Anforderungen an die Planung und Bebauung“ dieser Begründung) wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach dem vorliegenden Vorplanungsstand soll das Regenwasser der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen in einem separaten Regenwasserkanal aufgefangen und in einer wechselfeuchten, naturnahen Retentionsmulde auf Flächen nördlich des Baugebietes zurückgehalten und versickert werden. Diese erhält einen Überlauf in das Regenwasserkanalsystem der Ortslage. Über einen Grundablass wird die Wassermenge weitergeleitet, die vor der Versiegelung ebenfalls dem Trennsystem zugeleitet wurde. Die Zwischenspeicherung erfolgt also tatsächlich für den zusätzlichen Wasseranfall.

Eine Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser durch die privaten Bauherren ist ergänzend zusätzlich möglich und erwünscht.

Zu diesem Sachverhalt wird insgesamt auf die Erläuterungen in Kap. VI.2 dieser Begründung verwiesen.

#### **4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Eine detaillierte Darstellung des Bestandes ist dem Umweltbericht mit landespflegerischem Planungsbeitrag (vgl. Kapitel VII der Begründung) zu entnehmen.

#### **5. Immissionsschutz (vgl. insbesondere Kap. VIII „Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen“)**

Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden nicht erforderlich. Der Abstand der geplanten Bebauung zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde anhand einer überschlägigen Ermittlung in Abstimmung mit der zuständigen Stelle für Gewerbeaufsicht bei der SGD Nord (Gespräch Herr Backes / B.K.S vom 27.04.2005) als ausreichend angesehen, um relevante Beeinträchtigungen der Wohnbebauung insbesondere durch Gerüche aus der Tierhaltung ausschließen zu können. Bezüglich Schallimmissionsschutz (Verkehrsgerausche etc.) sind relevante Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Frequentierung der angrenzenden Straßen und Wege und der verhältnismäßig großen Abstände ebenfalls nicht zu erwarten.

### **IV. Anlass der Planung, Entwicklungsziele und wesentliche Auswirkungen**

#### **1. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Brimingen, zur Deckung des für die Eigenentwicklung benötigten Bedarfes (gegenwärtig liegen bereits für 3 der geplanten 7 Grundstücke Bauanträge vor) Wohnbauflächen im Bereich „Auf Hirtig“ zu erschließen und somit den bestehenden Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2002 sind in der Ortsgemeinde zwar noch 14 Baustellen verfügbar. Deren Mobilisierung scheiterte jedoch trotz intensiver Bemühungen der Ortsgemeinde an der mangelnden Verlaufsereitschaft der Grundstückseigentümer.

Im Gegensatz dazu wird die nun für eine Bebauung vorgesehene Fläche dem Baulandmarkt künftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen, da sie vollständig im Eigentum der Gemeinde steht bzw. von dieser erworben wird.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Brimingen. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **2. Entwicklungsziele**

Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von Einfamilienzeilhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Dieses soll zum Landschaftsraum eingegrünt werden.

äußere Erschließung der neuen Bauflächen kann unter Einsparung von Erschließungsaufwand unmittelbar von der Dorfstraße erfolgen. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst und auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt im Bereich nördlich der künftigen Bebauung, ausgeglichen werden.

Aufgrund der exponierten Lage an einem leicht geneigten Hang wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise (ortsbildverträgliche Gestaltungsmerkmale an den Gebäuden, weitgehend hangparallele Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie eine maßvolle Begrenzung der Gebäudehöhen und der sichtbaren Fassaden und Dachflächen) angestrebt.

### **3. Wesentliche Auswirkungen**

Die Verwirklichung der Ziele führt zu einer Bebauung und damit dem Wegfall bisher als Grünland genutzter Flächen. Damit verbunden ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in südöstlicher Richtung. Des weiteren erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, wobei die Planung so angelegt wurde, dass erhaltenswerte Strukturen, wie die vorhandenen Obstbaumbestände, weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die vorhandene Dorfstraße ist die äußere Erschließung bereits vorhanden, so dass Flächen für neue Erschließungsanlagen minimiert werden können.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die Umwelt werden im Umweltbericht mit landespflegerischem Planungsbeitrag (Kapitel VII. der Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt.

## V. Planinhalte

### 1. Städtebauliches Konzept

#### 1.1 Gesamtkonzeption für den Bereich „Auf Hirtig“



Das in Rede stehende Baugebiet ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die nördliche Ortslage von Brimingen, welche in mehreren Bauabschnitten – der jeweiligen Nachfrage entsprechend – langfristig realisiert werden kann.

Das Gesamtkonzept schlägt eine Bebauung der Fläche mit am Ende rd. 25 Einfamilienhäusern auf Grundstücksgrößen von ca. 650 m<sup>2</sup> bis 750 m<sup>2</sup> vor.

Mit vollständiger Planungsrealisierung wird eine Ringverbindung, angehängt an zwei Punkten an die Ortsstraße, neu entstehen. Dies stellt die wirtschaftlichste Form der Erschließung für diesen Standort dar. Der landwirtschaftliche Weg, welcher nur einseitig anbaufähig wäre, wird hierbei nicht zur Erschließung mit herangezogen.

## 1.2 Städtebauliches Konzept für das derzeit in Rede stehende Teil - Baugebiet



Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den konkret in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht in seinem ersten Bauabschnitt (vgl. Kap. V 1.1) die Parzellierung von bis zu 7 Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser vor. Doppelhäuser und Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung im Planbereich am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die Straßenführung und die Anordnung der Gebäude orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise – auch in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung - im Planbereich vorgegeben.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Dorfstraße zunächst als Stichstraße bis zu einer provisorischen Wendeanlage. In den späteren weiteren Bauabschnitten kann dieser Straßenstich dann zu der Ringerschließung gemäß Kapitel V 1.1 komplettiert werden. Diese Wendeanlage fällt dann weg und die frei werdende Fläche kann als Kinderspielplatz angelegt werden.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten landespflegerischen Fachbeitrages ergriffen.

Die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsnetze wird ausgehend von den in der Dorfstraße verlaufenden Leitungsnetzen erfolgen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie alle sonstigen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer von Straßen- und Hofflächen,

Garagenzufahrten etc. werden nach derzeitigen Planungsstand über einen separaten Regenwasserkanal in eine wechselfeuchte, naturnahe Rückhaltefläche nördlich des Plangebietes eingeleitet. Diese erhält einen Überlauf in einen weiteren Regenwasserkanal, welcher das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt dem Kanalsystem der Ortslage Brimingen zuführt. Eine Versickerung auf den Baugrundstücken im Plangebiet ist aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse nicht sinnvoll.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der 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 qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines noch unbebauten Teiles vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können.

Daher ist es geboten, für den Planbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen. Gewerbliche Nutzungen, aber auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Dies wurde festgesetzt.

Weiterer Regelungen bedarf es aus städtebaulichen Gründen für das Wohngebiet nicht.

Der zweite Bereich des Bebauungsplangebietes umfasst den bereits bebauten Teil, die Hofstelle des „Hof Neyses“.

Entsprechend der hier vorherrschenden bzw. alleinigen Nutzung ist dort Dorfgebiet (MD) mit Einschränkungen festzusetzen. Die Einschränkungen beziehen sich wiederum auf die vorgenannten gewerblichen Nutzungen, die wegen ihres Verkehrsaufkommens am Standort unpassend und störend wirken können. Des weiteren betreffen sie ergänzend auch die ansonsten zulässigen Vergnügungsstätten (für diese gilt analog, dass aufgrund des damit regelmäßig verbundenen Verkehrsaufkommens Störungen und Belästigungen nicht auszuschließen sind, die vermieden werden sollen).

Landwirtschaftliche Betriebsstätten sind hingegen im Dorfgebiet allgemein zulässig, wobei die Verarbeitung von Produkten an Ort und Stelle im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes ebenfalls ausgeschlossen wurde.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung 0,3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) bis zu max. 50 % ist unzulässig und auch nicht notwendig, da die Grundstücke ausreichend groß dimensioniert sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt lässt sich auf diese Art und Weise angemessen minimieren.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt regelmäßig an der talseitigen Baugrenze 6,00 m und an der bergseitigen Baugrenze 4,50 Meter, wobei das jeweilige Maß auf Geländehöhe in NN bezogen wurde. Als sog. Kappungsgrenze dient im übrigen ein Maß von 6,00 m der maximal zulässigen Fassadenhöhe, die an keiner Wandansicht überschritten werden darf. Giebelflächen sind hierbei nicht mit anzurechnen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze begrenzt worden. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können wahlweise entweder vollständig innerhalb senkrechter Wände errichtet oder durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

Die max. zulässige Firsthöhe wurde analog mit max. 10,50 m, bemessen auf NN-Höhen, festgelegt.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden.

Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

### **Dorfgebiet (MD)**

Die zulässige Gebäudehöhe wurde entsprechend der Vorgaben des Bestandes fixiert. Sie beträgt somit für das Hauptgebäude max. 7,50 m für die Traufhöhe und 13,50 m für die Firsthöhe, sowie für die Nebengebäude 4,50 m als maximale Traufhöhe und 7,50 m als höchstzulässige Firsthöhe. Alle Maße wurden jeweils umgerechnet in NN und bezogen auf das Niveau der vorhandenen Hofanlage.

## **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzbaaren Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Baugrundstücke im Neubaugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der ergänzend hierzu getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken Einzelhäuser mit jeweils seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die

Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen wurde ausgeschlossen, um einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes entgegen zu wirken werden.

### **Dorfgebiet (MD)**

Es wurde analog des Bestandes die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Bestandsbebauung des Hofes Gebäudelängen von 50 m und mehr aufweist, ist diese Festsetzung geboten.

## **2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal zwei Wohnungen pro Wohnhaus begrenzt. Dieses trägt insbesondere zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr (begrenzter Stellplatzbedarf, maßvolles Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Plangebiet) als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur bei.

Für das Dorfgebiet sind aus städtebaulichen Gründen diesbezüglich keine Regelungen erforderlich.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine durchschnittliche Tiefe von 15,00 m (talseitig der geplanten Erschließungsstraße) bzw. 18,00 m (bergseitig der geplanten Erschließungsstraße). Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem.

Im Dorfgebiet (MD) wurden die Festsetzungen analog der Vorgaben aus der Bestandsbebauung, versehen mit kleineren Spielräumen, festgesetzt.

## **2.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

Die festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen dient der Unterbringung eines unterirdischen Flüssiggastanks, welcher die Versorgung des Baugebietes mit Flüssiggas dienen kann.

## **2.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Der Grünstreifen zwischen dem MD und dem WA dient als Gliederungsgrün vornehmlich der Minimierung nicht gänzlich auszuschließender Geruchseinträge aus dem landwirtschaftlichen Betrieb in das Baugebiet hinein bei ungünstiger Windrichtung. Der Grünbereich im Norden des Baugebietes dient multifunktional der randlichen Einbindung des neuen Siedlungsteils in die Landschaft, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der naturschutzrechtlichen Eingriffsfolgenminderung (Kompensation).

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl im Plangebiet als auch auf nördlich angrenzenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Daher werden die am Gebietsrand festgesetzten Grünflächen mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Ergänzend werden externe Maßnahmen den Eingriffen jeweils zugeordnet.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird in dem Kapitel VII (Umweltbericht mit integriertem Landespflegerischen Fachbeitrag) ausführlich eingegangen.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen, darunter insbesondere den benachbart gelegenen denkmalgeschützten Hof Neyses, anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch 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 gebietspezifische 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).

Zielsetzung der getroffenen Regelung ist die Ausrichtung der Gestaltung der vorgesehenen Wohnhäuser in der Form, dass sie dem Charakter des denkmalgeschützten Hofanlage entspricht (Umgebungsschutz). Das Straßen- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

- a) Im Baugebiet ist eine einheitliche Gestaltung der Außenwände als Putzfassaden vorgesehen.
- b) Für den Dachbereich wird im Plangebiet der gebietsspezifische Charakter eines Baugebietes, geprägt von unauffälligen dunkelroten und schwarzen Dacheindeckungen, angestrebt. Dazwischen liegende Mischöne wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Hauptönen harmonieren. Glänzende Oberflächen sind zu vermeiden, da solche bei Sonneneinstrahlung ein vollkommen andersgeartetes Erscheinungsbild aufweisen und Beeinträchtigungen durch Blendeffekte etc. bei den Nachbargebäuden herbeiführen können.
- c) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Eine Vielzahl unterschiedlicher Dachaufbauten und Dachformen ist daher zu vermeiden. Baukonstruktiv und gestalterisch miteinander verwandt sind die Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach. Diese wurden ausschließlich zugelassen, wobei die Festsetzung sich auf die Hauptgebäude beschränkt. Nebengebäude wurden als nichtbestimmend hinsichtlich ihrer ästhetischen Wirkung angesehen. Die zulässigen Dachaufbauten (Gauben etc.) sind entsprechend des vorgenannten im Bezug auf Ihre Einzeldimensionierung zu beschränken. Andernfalls würde das Ziel einer geschlossen ruhigen Dachlandschaft unterlaufen werden. Als noch verträgliches Maß wurde die Breite von Einzeldachaufbauten mit max. 2,50 m angesehen. Um eine Vielzahl von Dachaufbauten auf einer Dachfläche zu vermeiden, wurde deren Gesamtmaß auf 7,50 m (dies entspricht max. 3 Gauben pro Dachfläche) beschränkt. Eine vergleichbare Regelung wurde auch bezüglich Zwerchgiebel und Zwerchhäusern getroffen. Diese Regelungen dienen der Harmonie in der Dachlandschaft des Baugebietes.  
Bei der Dachneigung konnten größere Spielräume gewährt werden, da diese weniger maßgeblich für das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt anzusehen ist. Es wurde eine zulässige Dachneigung von mind. 25° und max. 45° unter Berücksichtigung weitgehender Baufreiheiten festgelegt.
- d) Abschließend waren Regelungen lediglich noch bezüglich der Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken notwendig. Garagen haben demnach einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenkante einzuhalten, um das offene Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht durch bauliche Anlage zu beeinträchtigen. Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte.

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.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

## **VI. Erschließung**

### **1. Straßen und Wege**

Die innere Erschließung des Plangebietes ist in einem einheitlichen Querschnitt vorgesehen.

Für die zentrale Erschließungsstraße wurde eine Breite des Straßenraums von insgesamt 6,00 m vorgesehen. Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit (erforderliche Breite 5,50 m) zzgl. eines jeweils 0,25 m breiten Streifens für die Straßenbeleuchtung und Straßenbegrenzungen (beidseitig). Alternativ ist auch die Errichtung von (wechselseitigen) Parkständen im Straßenraum (erforderliche Breite 2,00 m) möglich. Die verbleibende Fahrbahnbreite von 4,00 m ermöglicht an diesen Stellen jedoch nicht den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen.

Die Wendeanlage wurde anhand der Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung", in der Fassung von Januar 1997, ergänzt durch Skizzen des Bayerischen Gesetzlichen Unfallverhütungsverbandes (Bayer.GUVV) so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug unter einmaligem Zurücksetzen dort wenden kann.

Die Entscheidung über die Ausbaulänge der Erschließungsstraße und die Gliederung des Straßenraums trifft der Gemeinderat im Zuge der an das Planaufstellungsverfahren anschließenden Ausführungsplanung für den Straßenbau. Dabei kann der Gemeinderat auch hinter den durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, welche einen Ausbau der Erschließungsstraße bis an die nördliche Grenze des nördlichsten Baugrundstücks ermöglichen, zurückbleiben.

Es wäre hingegen nicht angebracht, die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit der Wendeanlage enden zu lassen. Denn nur auf diese Art und Weise kann der „Korridor“ für eine etwaige spätere Weiterentwicklung des Baugebietes dauerhaft freigehalten werden. Dies ist für eine vorausschauende Bauleitplanung unabdingbar.

### **2. Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle**

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Zur Sicherstellung der Gasversorgung ist die Errichtung eines unterirdischen Flüssiggastanks im Plangebiet vorgesehen. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Flächenfestsetzung berücksichtigt.

Nach dem Vorentwurf des durch das Ingenieurbüro Deges & Bah erstellten Entwässerungskonzeptes ist für das Neubaugebiet ein Trennsystem vorgesehen. Demnach werden die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal (DN 200) eingeleitet, welcher an einem Schmutzwasserkontrollschacht in der

Dorfstraße bei Anwesen Nr. 5 angeschlossen wird. Die Ortsgemeinde Brimingen gehört zur Abwassergruppe Oberweis.

Das im Neubaugebiet anfallende Oberflächenwasser kann entsprechend der Ergebnisse des eingeholten Bodengutachtens (vgl. Kapitel VIII.3 - Ergebnisse des Bodengutachtens – Anforderungen an die Planung und Bebauung) nicht auf den Baugrundstücken selbst versickert werden.

*„Demnach bietet sich zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser nur die nordöstlich des Neubaugebietes gelegene Grünfläche an, von wo aus das Wasser dann gedrosselt an das Oberflächenwasserkanalssystem weitergeleitet wird. Die Bemessung des erforderlichen Regerückhaltebeckens (Anmerkung: dieses wird als wechselfeuchte naturnahe Mulde ausgebildet) erfolgt für den 1. Bauabschnitt des Bebauungsgebietes mit Option auf Erweiterung. (...)*

*In der (...) geplanten Erschließungsstraße (...) wird ein Regenwasserkanal DN 250 verlegt, der zum einen die anfallenden Wassermengen aus dem Straßenbereich aufnimmt (...) und zum anderen das Oberflächenwasser der versiegelten Privatparzellen aus Dachflächen, Zufahrten etc.. Der Transport des Regenwassers erfolgt in nordöstlicher Richtung (...) in die vorgenannte Grünfläche. Hier wird das Oberflächenwasser in einem Erdbecken zwischengespeichert und gedrosselt weitergeleitet.*

*Das Erdbecken wurde für ein 10-jähriges Regenereignis bemessen. Aufgrund der von der SGD Nord (Niederschlagsspenden mit KOSTRA) vorgegebenen Bemessungsgrundlagen, wurde ein erforderliches Beckenvolumen von rd. 40 cbm ermittelt. Über einen Grundablass wird die Wassermenge weitergeleitet, die vor der Versiegelung ebenfalls dem Trennsystem zugeleitet wurde. Die Zwischenspeicherung erfolgt also tatsächlich für den zusätzlichen Wasseranfall. Die Weiterleitung wird über eine mit DN 150 dimensionierte Leitung im Grabenbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges (bergseits) dem Regenwasserkanalssystem der Ortslage Brimingen zugeführt. (...)*

*Außengebietswasser fällt nicht an, da die Kreisstraße K 10 den Höhenrücken darstellt.“<sup>1</sup>*

Die Sammlung der häuslichen Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband. Eine Abstimmung bzgl. der Wendeanlage für das Müllfahrzeug erfolgt im Rahmen dieses Planverfahrens.

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Deges & Bah: „Ortsgemeinde Brimingen, Neubaugebiet Auf Hirtig, Entwässerung (Vorentwurf)“, Brimingen / Trier, im November 2005, S. 1-3

## **VII. Umweltbericht**

(Integration des Umweltberichts mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrages in den Bebauungsplan)

### **1. Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren**

#### **1.1 Art und Umfang des Vorhabens (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)**

Diesbezüglich wird auf Kap. V „Planinhalte“ der Begründung verwiesen.

#### **1.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)**

##### **1.2.1 Angaben zum Standort**

Diesbezüglich wird auf Kap. III 1. „Städtebauliche Situation“ der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet wird heute zum einen flächig landwirtschaftlich als Dauergrünland bewirtschaftet, zum anderen wird die o.a. landwirtschaftliche Hofstelle überplant.

##### **1.2.2 Bedarf und Nachfrage**

Der Bedarf an Bauparzellen besteht; er ist von der mangelnden Marktverfügbarkeit der wenigen vorhandenen Bauparzellen geprägt. Abwanderungstendenzen sind die Folge einer solchen Entwicklung. Die ORTSGEMEINDE BRIMINGEN will dem nun durch die Entwicklung eines vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen kleinen Baugebietes begegnen. Die Beplanung und Erschließung erfolgt dabei zweigeteilt. Man erhofft sich hiervon u.a. auch, dass dies zur Mobilisierung bislang „*unverkäuflicher*“ Baugrundstücke an anderer Stelle der Ortslage führt. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist es Ziel des Verfahrens, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von Einfamilienhäusern im Plangebiet, einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu schaffen. Um die mögliche Konfliktsituation in Bezug auf die Nachbarschaft zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Hofstelle Neyses) planerisch ebenfalls bewältigen zu können, wurde dieser Bereich mit in das Plangebiet einbezogen, auch wenn hierzu keine weiteren eigenständigen Planungsabsichten bestehen.

##### **1.2.3 Geprüfte Standortalternativen**

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf Flächen zurück, die aufgrund ihrer Erschließung, der topografischen Gegebenheiten und insbesondere ihrer Marktverfügbarkeit über eine hohe Eignung zur Entwicklung als Bauland verfügen. Die Umsetzung der städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde, Bauland für die Eigenentwicklung des Ortes bereitzustellen, setzt das Eigentum an den überplanten Flächen voraus. Dies ist vorliegend möglich. Eine Prüfung von Standortalternativen

muss daher entfallen, da vergleichbare im Eigentum der Ortsgemeinde vorhandene oder zum Ankauf bereitstehende Bauflächen in ähnlicher Lage nicht zur Verfügung stehen.

### 1.3 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen auch Aussagen zur Standorteignung für das Baugebiet getroffen werden. Dabei erfolgt eine Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen (Emissionen; Flächeninanspruchnahme; Art der Bebauung; sonstige, z.B. betriebsbedingte Folgewirkungen) im Rahmen des denkbar stärksten potenziellen Wirkungsniveaus.

Dabei werden potenzielle Belastungsfaktoren nachfolgend unterschieden in

- baubedingte,
  - anlagenbedingte
- und
- betriebsbedingte Faktoren.

#### 1.3.1 Emissionen

##### **Baubedingte Belastungsfaktoren**

Während der Erschließung des Baugebietes und – zeitlich versetzt – durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke kommt es insbesondere zu Emissionen durch Ziel- und Quellverkehre von Maschinen und Baugerät (Lärm, Abgase). Darüber hinaus sind keine Emissionen verursachende Prozesse während der Bauphase erkennbar.

##### **Anlagenbedingte Belastungsfaktoren**

Mit der Errichtung der Erschließung sowie durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke gehen keine anlagenbedingten Emissionen einher.

##### **Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Der Bebauungsplan gibt die zulässige Bauweise und Nutzung vor. Aufgrund der Lage und Größe des Gebietes und des nach BauNVO einzuhaltenden Charakters der baulichen Anlagen (WA) sind keine besonderen planungsrelevanten betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

#### 1.3.2 Abfälle

Angaben über evtl. Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor; sie sind im übrigen auch nicht zu erwarten.

##### **Baubedingte Belastungsfaktoren**

Im Zuge der Erschließung kommt es im Bereich zu erstellender Straßenanschlüsse in geringem Umfang zum Anfall von Baureststoffen aus Unterbau, Einfassungen, Belägen etc.. Diese Materialien sind stofflich zu trennen und als Recyclingmaterial dem Wirtschaftsprozess wieder zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Baustofflagerung sachgerecht erfolgt und der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Eintrag von Schadstoffen (vor allem während der

Bauphase der Erschließungsanlagen und der Baukörper, z.B. durch unsachgemäße Bauschutt- und Baustoffablagerungen, nicht fachgerechte Entsorgung von Abfällen) vermieden wird.

**Anlagenbedingte Belastungsfaktoren**

Bei der Errichtung der privaten und öffentlichen Anlagen entstehende Abfälle (Bauabfälle) sind nach den hierfür erlassenen Rechtsvorgaben zu behandeln und schadensfrei zu entsorgen oder der Wiederverwendung zuzuführen.

**Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Durch die öffentlichen (Erschließungs-) Anlagen im Plangebiet fallen keine Abfälle an (von Straßenkehricht aus der Reinigung der Verkehrsflächen oder Schnittgrün aus Bodendeckerpflanzungen abgesehen). Abfälle sind entsprechend den hierfür erlassenen Gesetzen und weitergehenden Vorschriften zu behandeln.

### 1.3.3 Abwasser / Niederschlagswasser

**Baubedingte Belastungsfaktoren**

Durch die Erschließung und privaten Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung keine wesentlichen baubedingten Belastungen zu erwarten. Ein potenzielles (Rest-) Risiko verbleibt jedoch hinsichtlich Schadstoffeinträgen in den Untergrund.

**Anlagenbedingte Belastungsfaktoren**

Die Erschließungsanlagen und privaten Baumaßnahmen führen zur Flächenversiegelung und damit zum erhöhten Anfall von Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächenbelägen.

**Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Infolge der Wohnnutzung fällt Abwasser an, das durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung gereinigt und wieder aufbereitet werden soll.

### 1.3.4 Wasserverbrauch

**Baubedingte Belastungsfaktoren**

Die geplante Erschließung und Bebauung gemäß den vorliegenden Planentwürfen erfordert die Bereitstellung geringer Bauwassermengen (Brauchwasser). Darüber hinaus ist kein besonderer Wasserbedarf bereits zum Zeitpunkt der Erschließung erkennbar.

**Anlagenbedingte Belastungsfaktoren**

Durch die Vorhaltung der Erschließungseinrichtungen und der privaten Anlagen ist kein wesentlicher Wasserbedarf zu erwarten.

**Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Aufgrund der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) werden keine nennenswerten Brauchwassermengen für Betriebsabläufe benötigt. Soweit dennoch Brauchwasser erforderlich ist, ist dieses Wasser entsprechend der hierzu erlassenen Gesetze und Vorschriften im Kreislaufverfahren aufzubereiten und wiederzuverwenden.

Die Bestandsbebauung (Hofstelle Neyses) bedarf hier keiner umweltrelevanten Betrachtung, da keine Veränderung vorgesehen ist.

### 1.3.5 Inanspruchnahme von Boden

#### **Baubedingte Belastungsfaktoren**

Bei der Projektierung des Wohngebietes wird auf bereits bewirtschaftete Weideflächen zurückgegriffen. Die Erschließung und Bebauung gemäß des Bebauungsplanes einschließlich der Herstellung des Anschlusses an das örtliche Verkehrsnetz führt jedoch teilweise zu folgenden baubedingten Belastungsfaktoren:

- zum Abschieben der Oberbodenauflage,
- daneben zu Bodenverlust / -beeinträchtigung,
- zu (geringen) Reliefveränderung (durch Herstellung der Erschließungstrassen und modellierten Einbau von Erdmassen),
- zur Gefahr von unsachgemäßer Baustofflagerung und der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Eintrag von Schadstoffen (vor allem während der Bauphase der Erschließungsanlagen und der Baukörper, z.B. durch unsachgemäße Bauschutt- und Baustoffablagerungen, nicht fachgerechte Entsorgung von Abfällen).

#### **Anlagenbedingte Belastungsfaktoren**

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Bodens (der Bodenstruktur) entstehen durch

- Abschieben von Boden- und Deckschichten (Umfang gem. Bilanzierung, siehe dort),
- mechanisches Verdichten, Lockern, Vermischen von Horizonten,
- Einbau von Fremdmassen etc. (durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zufahrten- und Baugrubenaushub; Umfang gem. Bilanzierung, siehe dort) und
- nicht fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung gelöster Massen.

#### **Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Beeinträchtigungen der nach Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen verbliebenen Bodenflächen sind nicht zu erwarten.

### 1.3.6 Nutzung und Gestaltung von Naturgütern

#### **Baubedingte Belastungsfaktoren:**

- Rückzug von noch verbliebenen Tier- und Pflanzenarten durch baubedingte Störeinflüsse - die Verdrängung nicht kulturfolgender Arten erfolgt weiter in den noch nicht besiedelten Freiraum und
- Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch sekundäre Störwirkungen, z.B. Verlärmung während der Bauphase.

#### **Anlagenbedingte Belastungsfaktoren:**

- Dauerhafte Veränderung der Topographie und des Reliefs.
- Veränderung des Oberflächenabflusses durch Erhöhung des Eintrags von Niederschlagswasser aufgrund von Flächenversiegelungen,
- durch mögliche Neuversiegelungen können sich Temperaturerhöhungen, Reduzierung der Luftaustauschrate (Barrierewirkung: Verringerung der Windgeschwindigkeit, etc.) ergeben.

- Durch die Errichtung von Gebäuden ergeben sich Landschaftsbildveränderungen. Diese sind v.a. abhängig von der Höhe, Gliederung und Strukturierung der Baukörper, der Farbgebung von Gebäuden, der Einbindungsmöglichkeiten durch Topographie und Durchgrünung, vor allem aber der Lage der Baukörper etc. (dies macht den Erhalt und die Neuschaffung randlicher Großgrünstrukturen notwendig).
- Potenziell: Visuelle Veränderungen durch landschaftsfremde Architekturformen und Baumaterialien, durch in gestalterischer Hinsicht falsche Stellung von Gebäuden sowie der Gestaltung von Dachlandschaften.

**Betriebsbedingte Belastungsfaktoren**

Ansiedlung / Pflanzung standortfremder Pflanzen (Einbringung von Zierpflanzen, darunter auch Neophyten, führt zur Verdrängung potenziell standorttypischer Wildflora).

**2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt (gem. Ziffer 2 der Anlage zum BauGB)**

**2.1 Schutzgüter**

**2.1.1 Mensch**

Die Betroffenheit des Menschen ist im vorliegenden Fall vor allem von folgenden Themenkreisen geprägt:

- Betroffenheit der Gesundheit und des Wohlbefindens unter Bezug auf die Funktion „Wohnen“, besonders den umliegenden Siedlungsräumen (s.u.)
- Betroffenheit des Menschen in Bezug auf die Erfordernisse der Freizeit- und Erholungsvorsorge

Durch die Überplanung eines bislang insgesamt landwirtschaftlich genutzten Areals werden keine Erholungsflächen, wohl aber wohnungsnah Freiflächen in Anspruch genommen. Der örtlichen Bevölkerung werden keine bislang verfügbaren Naherholungsflächen entzogen.

**Bewertung**

Bedeutung:

Erholungseignung / Verbindung zum Freiraum / Ausstattung des Raumes

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Empfindlichkeit:

Verlust / Störung von Erholungseinrichtungen

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung (status quo):

Die Freizeit- und Erholungsnutzung im Plangebiet ist wie folgt zu beurteilen:

- Kein planungsrelevantes Potenzial vorhanden.

## 2.1.2 Pflanzen und Tiere

### Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt den Endzustand einer Pflanzengesellschaft dar, die sich - in Abhängigkeit von Exposition, Höhenlage, Bodenentwicklung und Klima - entwickeln würde, wenn die anthropogene Beeinflussung aufhörte. Demnach bestimmt im Plangebiet die Einheit des Perlgras-Buchenwaldes (*Melico-Fagetum*) die hpnV.

### Reale Vegetation

Im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes wird – bis auf einzelne Obstjungbäume – ausschließlich Intensivgrünland (Weideland) in Anspruch genommen. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Gebietes ist das Florenspektrum stark eingeschränkt. Naturnahe Standorte sowie sonstige Dauerstrukturen (wie verbuschte Feldraine, Feldgehölze, Kleingewässer o.ä.) werden nicht überplant. Daher ist das Gebiet insgesamt artenarm; Nicht-Kulturpflanzen sind auf einzelne ubiquitäre Arten der Saumgesellschaften beschränkt. Eine vertiefende Untersuchung ist nicht erforderlich.

### Fauna

Auch der Wert für die Fauna wird – infolge intensiver Nutzung, des Mangels an Dauergesellschaften und den von den umgebenden Siedlungsstrukturen und Verkehrsstrassen ausgehenden Störwirkungen – als gering eingestuft. Nachweise planungsrelevanter Arten fanden sich im Rahmen mehrerer Begehungen und nach Auswertung weiterer verfügbarer Daten nicht, so dass auch hier keine vertiefende Bestandskartierung des Arteninventars durchgeführt wurde.

**Bewertung  
(Arten und Biotope / Funktionskomplex Vegetation – Fauna – Biotopvernetzung)**

Bedeutung:

Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie deren Wirkungsgefüge untereinander

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Empfindlichkeit:

Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Die Bedeutung des Gebietes – bezogen auf die Biotopfunktion – kann wie folgt umschrieben werden:

- Artenarme landwirtschaftliche Intensivflur,
- geringe Strukturdiversität (nutzungsbedingt),
- mäßiger bis hoher Grad der Einwirkung äußerer Störeinflüsse.

Als Fazit kann die Nutzung des Gebietes zu Wohnbauzwecken nicht kategorisch verworfen werden. Allgemeine Vorschläge für eine auf den vorhandenen Strukturen aufbauende Planung werden im weiteren abgegeben.

**2.1.3 Geologie / Boden**

Das Büro ICP – INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER GMBH, Bitburg, führte im März 2005 geotechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Baugrundsituation und der

Versickerungseignung der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden mit den folgenden Ergebnissen durch:

(Zitat aus Kap. 4, a.a.O.: „Geologischer Überblick“):

„Gemäß Geologischer Übersichtskarte Blatt CC 6302 Trier liegt das Untersuchungsgebiet im Verbreitungsgebiet der Schichten des Unteren Muschelkalks (mu), die durch hellen, grauen, glimmerreichen, mergeligen Sandstein und gelben bis grauen, sandigen Dolomitstein vertreten werden.“

Im Rahmen der von ICP durchgeführten Kleinrammbohrungen wurden drei Schichtglieder (SG I: Bindige Kiese aus Sandstein, Dolomitstein, schluffig bis stark schluffig; SG II: Schluffe, schwach tonig bis tonig, schwach sandig bis stark sandig und SG III: Festgestein, nicht aufgeschlossen) erfasst.

**Bedeutung:**

Natürliches Ertragspotenzial bezogen auf die vorherrschende Bodennutzung

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

**Empfindlichkeit:**

Funktionsverlust durch Überbauung (Versiegelung)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet		x - x			

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

**Bewertung**

Bewertung der Bodenfunktion (status quo):

Die Bodenfunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- Vorbelastungen durch intensive Vornutzung,

- geringes (potenzielles) Rückhaltevermögen
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten,
- Böden mäßiger bis mittlerer Bonität – bezogen auf die landwirtschaftliche Bodennutzung.

#### 2.1.4 Wasser

##### **Oberflächenwasser:**

Stehende oder fließende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Infolge der Hangneigung und der Untergrundsituation ist die Empfindlichkeit gegenüber Erosion hoch. Dies gilt v.a. bei maßnahmenbedingtem Abschieben der obersten Bodenschicht. Hiermit sind Beeinträchtigungen von Speicher- und Schutzfunktionen verbunden. Darauf ist im Rahmen der Bauleitplanung und der Erschließung Rücksicht zu nehmen (durch Flächenentsiegelung; Regenwassernutzung, -speicherung, -versickerung; Erhöhung des Gehölzbestandes im Gebiet).

##### **Grundwasser:**

Das Grundwasser liegt so tief, dass die Bedingungen im Plangebiet hiervon nicht beeinflusst werden.

##### **Bewertung**

Die Eignung und Empfindlichkeit des Wasserpotenzials werden im Hinblick auf den Faktor Grundwasserneubildung, der Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, beurteilt.

##### Bedeutung:

##### Grundwasserneubildung

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

##### Empfindlichkeit:

##### Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Der Wasserhaushalt ist wie folgt zu beurteilen:

- Keine Oberflächengewässer betroffen,
- geringe Speicherkapazität für Niederschlagswasser in der Oberbodenauflage,
- sehr geringes Abflussregulationspotenzial,
- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung / Bewirtschaftung (Intensivlandwirtschaft).

### 2.1.5 Klima / Luft

Nach der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS, LFUG 1994) ist die Planungseinheit der wärmste und trockenste Bereich im Landkreis bei mittleren Jahresniederschlägen um 700 mm, einer mittleren Julitemperatur zwischen 15 und 16°C und einer mittleren Januartemperatur bei 0 bis -1°C. Der Vollfrühling (= Beginn der Apfelblüte) liegt zwischen dem 5. und 10. Mai. Der Landschaftsraum ist in lufthygienischer Sicht als unbelastet, die Luftaustauschrate als hoch einzustufen.

Gemessen an der aktuellen baulichen Entwicklung des Raumes sind keine wesentlichen Einschränkungen des Freilandklimatops erkennbar. Die Fläche des Freilandklimatops wird jedoch reduziert bzw. in ein Dorf-Klimatop umgewandelt. Grundsätzlich sind Grünlandflächen in Höhenlagen des Mittelgebirges klimatisch mäßig empfindliche, austauschstarke Räume) für das Bioklima und den Frischluftaustausch von Bedeutung. Ziel ist demnach die Minimierung zukünftiger bzw. weiterer Belastungen. Dies soll z.B. durch starke Durchgrünung neuer Baugebiete und die Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen geschehen.

#### Bedeutung:

Gering belasteter Landschaftsraum

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet		x			

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Empfindlichkeit:  
Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Bewertung der Klimafunktion (status quo):

Die Klimafunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- (bio-) klimatisch gering empfindlicher, wenig vorbelasteter Landschaftsteilraum

## 2.1.6 Landschaft

### Visuell-ästhetische Bewertung (Orts- und Landschaftsbild)

Relief und Raumkanten, Raumeinheiten:

Der erlebbare Landschaftsteilraum ist eine Schichtstufenlandschaft und überwiegend als agrarisches Offenland anzusprechen. Bildachsen sind nicht vorhanden, eine reliefbezogene Gliederung von Teilräumen ist jedoch aufgrund des südöstlich verlaufenden Bachtals möglich. Die von Bebauung (landw. Anwesen) und Verkehrsstrassen (K 10, Ortsstraßen, Wirtschaftswege) sowie Waldinseln gebildeten Raumkanten und die Raumöffnung mit teils weitreichenden Blickbeziehungen (nach NO bis über Bitburg hinaus) stellt einen das Landschaftserleben begünstigenden Faktor dar.

### Landschaftserleben und Erholungs-/Wohnfunktion:

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt im Hinblick auf den ästhetischen Eigenwert der Landschaft. Basis der Bewertung ist die reale Landschaft mit den Faktoren Relief, Vegetation, den Nutzungsstrukturen und den im Raum vorhandenen Baustrukturen. Kriterien für die Wertigkeit des Landschaftsbildes sind die Vielfalt dinglicher Ausstattung im Raum unter besonderer Berücksichtigung kontrastbildender Bau- und Vegetationsstrukturen, die Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen sowie die Eigenart des Raumes, d.h. der Ausstattung mit charakteristischen Gestaltelementen, die beim Betrachter einen positiven Erinnerungs- bzw. Wiedererkennungswert hervorruft.

Vorbelastungen erfährt das Plangebiet durch die benachbarte K 10 und die Fahrloanlage des im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs.

Die Vielfalt und Eigenart des Landschaftserlebens werden als mäßig bis hoch eingestuft, die Durchgrünung wurde als von ebenfalls mäßiger bis hoher Qualität (wobei auch Vegetationsstrukturen außerhalb des Plangebietes selbst [also in der Wirkzone] Berücksichtigung fanden) bewertet.

Bedeutung:

Ästhetischer Eigenwert (Natürlichkeit des Freiraums / Charakteristik des Siedlungsraumes)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Empfindlichkeit:

Visuelle Empfindlichkeit (Einsehbarkeit des Raumes / Überprägung eines Naturraumes mit naturfernen Elementen)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes (status quo):

Das Orts- und Landschaftsbild ist wie folgt zu beurteilen:

- Mittlerer ästhetischer Eigenwert der Landschaft aufgrund der Lage und der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und Verkehrsflächen.

**2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Von der Planung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen. In der amtlichen topografischen Karte ist neben dem Hof NEYSES der Eintrag „KD“ (Kulturdenkmal) aufgeführt. Nach der Kulturdatenbank in der Region Trier handelt es sich um eine denkmalgeschützte Hofanlage (<http://bwpc08.fh-trier.de:8080/kuDb/servlet/ortsListe?>). Gleichwohl werden planungsbedingte Veränderungen ausschließlich nördlich der Ortsstraße erfolgen. Daher sind auch diesbezüglich keine Eingriffe zu besorgen.

## 2.2 Planungsvorgaben / Schutzstatus (gem. Ziffer 1b der Anlage zum BauGB)

### 2.2.1 Fachplanungen / Fachgesetze

Diesbezüglich wird auf Kapitel II „Planungsrechtliche Situation“ der Begründung verwiesen.

### 2.2.2 NATURA 2000 / FFH- und VS-Erheblichkeitsabschätzung

Flächen nach der „Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (kurz: Habitat-Richtlinie oder auch FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992 und nach der Vogelschutzrichtlinie „RICHTLINIE 79/409/EWG“ sind nicht betroffen ([www.natura2000.munlv.nrw.de](http://www.natura2000.munlv.nrw.de) vom 13. September 2004 / 27. Januar 2005).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Enztal (Nr. DE-5903-301), 615,5703 ha groß.

Im FFH-Gebiet geschützte Lebensräume und Arten:

- Fließgewässer (3260)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Magere Flachland-Mähwiesen (6510)
- Silikatfelsen (8220)
- Pionierrasen auf Silikatfelsen (8230)
- Hainsimsen-Buchenwald (9110)
- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (9170)
- Erlen- und Eschenwälder, Weichholzaunenwälder\* (91E0)
- Groppe (*Cottus gobio*)

Innerhalb des Plangebietes liegen keine der vorstehend benannten Lebensräume oder Artenvorkommen. Das Plangebiet liegt mindestens ca. 900 m von dem nächstgelegenen FFH-Gebiet entfernt. Daher sind Wechselwirkungen nicht anzunehmen. Weitere planerische Maßnahmen, insbesondere eine Prüfung der Verträglichkeit i.S.d. § 1a (4) BauGB, sind demnach nicht erforderlich.

## 2.3 Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben

### 2.3.1 Raumnutzungen

Die den Untersuchungsraum und seine Umgebung prägenden Raumnutzungen sind die Landwirtschaft, das Wohnen und der Verkehr.

### 2.3.2 Wechselwirkungen, Sekundärwirkungen

Wechselwirkungen bzw. Sekundärwirkungen bestehen in der Benachbarung des auslaufenden landwirtschaftlichen Betriebs und der geplanten Wohnbebauung. Unter Pkt. „*Fachplanungen, Fachgesetze*“ wurde bereits ausgeführt, dass die hier potenziell möglichen Wechselwirkungen zwischen Landwirtschaft und Wohnen u.a. auch bereits auf der FNP-Ebene untersucht worden waren (siehe Zitat a.a.O.). Somit ist von diesem Betrieb innerhalb des anvisierten Realisierungszeitraumes nicht mit Immissionsproblemen zu rechnen. Insgesamt ist – im Gegensatz zu anderen Alternativflächenvorschlägen in der Ortsgemeinde – mit keinem konkurrierenden landwirtschaftlichen Flächenbedarf zu rechnen, da ein Großteil der Fläche von dem angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung gestellt wird.

*Im Umfeld* des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen, insbesondere keine weiteren Versiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen, zu erwarten, da die Verkehre von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können.

Wechselwirkungen zwischen dem Landschaftsbildschutz und der geplanten Bebauung bestehen insbesondere hinsichtlich der Sichtbeziehungen nach NNO. Aufgrund der Erkenntnisse der städtebaulichen und landespflegerischen Untersuchungen sollen daher auch folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Anlage von Schutz- und Trennpflanzungen,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Schaffung von aufwertenden Baumbeständen auf der Ersatzfläche.

### 2.3.3 Entwicklungsprognose, Status-quo-Prognose

Aufgrund der bevorstehenden Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauflächen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Verzicht auf die geplante Entwicklung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle mittelfristig entweder von anderen Landwirten intensiv als Dauergrünland (Mähweide) genutzt werden oder aber eine Kraut- und später auch Strauchsukzession infolge des Brachfallens sich einstellen würde.

### 2.3.4 Vorbelastungen

Geringe Vorbelastungen liegen im wesentlichen aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung, der benachbarten Hofstelle, der bestehenden Versiegelung von Straßen- und Wegeflächen und durch den Verkehrslärm vor.

## 3. Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen (gem. Ziffer 2c, 2d der Anlage zum BauGB)

### 3.1 Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht

Hinsichtlich der Zielvorstellungen sollen in Abstimmung mit der UNTEREN LANDESPFLEGEBEHÖRDE (vgl. § 17 (3) LPflG) planerische Vorgaben aus Sicht des Natur- und Landschaftsbildschutzes formuliert werden.

### 3.1.1 Menschen

Die Belange der in der Umgebung und im Plangebiet selbst wohnenden Bevölkerung sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Keine Verschärfung der Immissionssituation (Lärm, Stäube, Verkehre, etc.),
- Herstellung eines abschirmender Grüngürtel zwischen den festzusetzenden Bauflächen und dem bestehenden Siedlungsrand (Hofstelle) und
- Zielvorstellungen zur Freizeit- und Erholungsnutzung: Keine Entwicklung von Erholungseinrichtungen im Plangebiet.

### 3.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Biotopvernetzung: Anreicherung herzustellender (private Grünflächen) oder zu extensivierender Grünländer (Ausgleichsfläche) mit Hecken, Feldgehölzen und Streuobst und
- grünordnerische Maßnahmen: Gebietsdurchgrünung als Verbund, Erhöhung des Großgrünanteils, Reduzierung der Versiegelung, Begrünung von Erschließungsflächen (Begleitgrün, Laubbäume), naturnahe Grünflächenpflege.

### 3.1.3 Geologie / Boden

Die Belange des Bodenschutzes wurden durch das Büro ICP – INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER GMBH, Bitburg, im März 2005 (Zitat: Kap. 7 „Empfehlungen für die Planung und Ausschreibung“, Geotechnische Untersuchungen mit Geotechnischem Bericht) wie folgt beurteilt:

*„Die angetroffenen bindigen, leichtplastischen Schluffe bzw. die Erdstoffe der Bodengruppe GU\*/SU\* sind bei mindestens steifer Konsistenz als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit dem Erdstoff, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, wird seine bodenmechanischen Eigenschaften verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden. Ein tragfähiger Straßenunterbau ist aufgrund von bereichsweise oberflächennah anstehenden weichen bindigen Erdstoffen nur mit Zusatzmaßnahmen (beispielsweise Bodenaustausch oder Stabilisierung mit Bindemittel) möglich. Die Bauwerksgründung kann sowohl in Form einer Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte als auch mittels Einzel- und Streifenfundamenten durchgeführt werden.“*

Folgende planerischen Vorgaben sind darüber hinaus zu beachten:

- Minimierung von weiterer Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,
- Vermeidung von Wind- und Wassererosion durch standortgerechte Begrünung und Trassierung,
- Förderung naturnaher Nutzungsformen auf verbleibenden Freiflächen,
- Verminderung und Vermeidung des Schadstoffeintrags auf Flächen mit freigelegten Deckschichten (z.B. bei der Ausführung von Hoch- und Tiefbauleistungen).

### 3.1.4 Wasser

Die Belange des Wasserhaushaltes – insbesondere hinsichtlich der zu untersuchenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes – wurden ebenfalls durch das Büro ICP – INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER GMBH, Bitburg, im März 2005 wie folgt beurteilt:

*„Das geplante Baugebiet weist aufgrund des überwiegend bindigen Charakters der anstehenden Böden (Erdstoffe der Bodengruppen UL/SU\* und GU\*) keine Eignung für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern auf. Alternativ können zur Entlastung des Kanalsystems Retentionsbauwerke und Zisternen vorgesehen werden. Im Plangebiet wurde die Felsoberkante in Tiefen zwischen 4,0 m und 5,5 m angetroffen (abgeschätzt mittels indirekter Aufschlussmethode => schwere Rammsondierung). Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für Bauwerksgründungen auf.“*

Die Gemeinde schließt sich den gutachterlichen Ergebnissen und Empfehlungen nach eingehender Prüfung vollumfänglich an. Insbesondere wird auf die Anordnung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Flächen im Baugebiet aufgrund der damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten verzichtet.

Weiterhin sind folgende Planungsvorgaben zu beachten:

- Förderung / Festsetzung un- oder nur teilversiegelnder Bauweisen und Flächenbefestigungen,
- Flächenentsiegelung, Abflussverzögerung, Speicherung, Versickerung.

### 3.1.5 Klima / Luft

Die Belange des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas / Bioklimas, sind wie folgt zu berücksichtigen: Minimierung zukünftiger bzw. weiterer Belastungen, insbesondere durch

- Vermeidung von zu hoher Verdichtung,
- Vermeidung von dichten Anpflanzungen mit Barrierewirkung,
- Reduzierung der Strahlung durch Förderung / Festsetzung unversiegelnder Bauweisen und Flächenbefestigungen,
- Pflanzung von Laubbäumen (Filterwirkung) und
- durchfließbare Gestaltung von Bauflächen.

### 3.1.6 Landschaft

Die Belange des Landschaftsschutzes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere entlang der Außengrenzen vorsehen,
- Großgrün als öffentliche Maßnahme im Rahmen der Erschließung und der privaten Baumaßnahmen anpflanzen lassen,

- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Anlage von Streuobst o.ä., Vermeidung weiterer Belastung).

### 3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Belange des Kulturgüterschutzes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Sicherung möglicher Funde nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz

## 3.2 Abweichungen von Zielvorstellungen und Begründung

### 3.2.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Grundsätzliche oder fachplanerische Zielvorstellungen der Landschaftspflege (Landschaftsplan, *Natura 2000*, etc.) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen. Als fundamentale Zielsetzung der Landschaftsplanung muss im übrigen das Minimierungsgebot gelten. Das Gebiet ist ausreichend zu durchgrünen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Flächen von ihrer Lage und Größe sowie der beabsichtigten Nutzung als Bauflächen notwendig sind. Es muss für die Entwicklung des Baugebietes daher als Zielvorgabe gelten, die unter Pkt. „Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht“ dargelegten landespflegerischen Anforderungen umzusetzen. Abweichungen hiervon sind nicht erkennbar.

### 3.2.2 Zielvorstellungen im Baugebiet

#### Vermeidungsmaßnahmen

Die Empfindlichkeit der anstehenden Böden wurde durch Fachgutachten festgestellt. Bei der Ausführung von Tief- und Hochbauleistungen sind entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen.

#### Maßnahmen zum Schutz vor und zur Minderung von Beeinträchtigungen;

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet

Nach Maßgabe der Fachgesetzgebung sind Eingriffsfolgen soweit als möglich auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren (Minimierungsgebot). Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes tragen zu gesunden Wohnverhältnissen (vgl. BauGB) und einem gut strukturierten Wohnumfeld bei. Möglich sind im Plangebiet insbesondere

- Neuanlage von Großgrünstrukturen innerhalb der Bauflächen, zwischen Bauflächen und vorhandener Hofstelle und auf der Ausgleichsfläche und
- die Herstellung von vernetzenden Saum- und Heckenstrukturen, Baumreihen und -gruppen in Randlagen des Plangebietes, wie auch zwischen den geplanten Baubereichen (z.B. durch Mindestdurchgrünung privater Freiflächen; Straßenbaumpflanzung), abgestufte Pflanzung entsprechend den zu erwartenden Endwuchshöhen).

Die Bebauung weiterer Teilflächen im Plangebiet führt insbesondere zur Zerstörung belebten Bodens (Versiegelung) und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Anlage von linearen Gehölzelementen, wie Baumhecken, ist insbesondere geeignet, Einbindungs- und Ausgleichsfunktionen für die Parameter „Landschaftsbild“, „Bodenfunktion“ und „Biotopfunktion“ zu übernehmen. Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes – unter Berücksichtigung bereits bestehender

Belastungen – eine Verbesserung der Umweltbedingungen erzielt werden kann: Es werden ausschließlich intensiv genutzte Weideflächen überplant.

Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – unter Berücksichtigung bereits bestehender Belastungen und der in den Bebauungsplan integrierten Ausgleichsfläche – Ausgleich erzielt wird: Es werden überwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage in Anspruch genommen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bemisst sich nach dem Ergebnis der nachfolgenden Bilanzierungsberechnung.

#### **4. Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

##### **4.1 Schutzgüter**

###### **4.1.1 Menschen**

###### **Bioklimatische Belastungen:**

Die Überbauung von bislang unbebautem Offenland führt zu einer Reduzierung von Kaltluftbildungsflächen und Frischluftaustauschbahnen in geringem (nicht quantifizierbarem) Umfang. Dem wird durch folgende Maßnahmen entgegengewirkt:

- Durchgrünung der Bauflächen, auch mit Großbäumen

###### **Lärmemissionen. -immissionen:**

Die Entwicklung des Baugebietes führt in der Bauphase der Erschließung und der Gebäude – zeitlich beschränkt – zu Lärmbelastungen in der Umgebung. Die einwirkenden Belastungen durch Verkehrslärm (durch Ziel- und Quellverkehre) sind jedoch als noch hinnehmbar einzustufen.

###### **Freizeit und Erholung:**

Belange der Erholungsnutzung werden nicht berührt.

###### **4.1.2 Tiere und Pflanzen**

Flächen, die für bestimmte Artengruppen bedeutsam sind, wurden innerhalb des geplanten Bauflächen nicht festgestellt. Durch naturnahe Gehölzpflanzungen – v.a. auf den innerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen – ist es möglich, auch für das Schutzgut „*Tiere und Pflanzen*“ im Bereich des Plangebietes lebensraumverbessernde Maßnahmen zu schaffen.

###### **4.1.3 Boden**

Durch die bestehende landwirtschaftliche Vorbelastung erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist zwar das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten; dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung und vor Erosion durch Festsetzungen im B-Plan und Auflagen in den Baugenehmigungen vorzusehen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes an dieser Stelle ist eine Mehrversiegelung von ca. 2.559 m<sup>2</sup> (überbaubare Flächen [WA = 5.084 m<sup>2</sup> x 0,35] + Verkehrsflächen [neu, 780 m<sup>2</sup>]) verbunden. Durch folgende Maßnahmen wird der Boden geschützt:

- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung teilversiegelnder oder unversiegelnder Bauweisen und
- Kompensation in der Ausgleichsfläche (5.770 m<sup>2</sup>) und der Abstandsgrünfläche (574 m<sup>2</sup>) im Plangebiet durch Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung).

#### 4.1.4 Wasser

Die Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet ist wesentliches Ziel bezüglich des Landschaftswasserhaushaltes. Aufgrund der Neuerschließung des Gebietes ergibt sich eine Mehrversiegelung von 2.559 m<sup>2</sup>; (vgl. vorstehende Ausführungen zum Thema „Boden“) mit einer folglich erhöhten Rate abzuleitenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen.

Dies wird im Bebauungsplan – auf der Grundlage des entsprechenden Versickerungsgutachtens und der darauf aufbauenden technischen Fachplanung – durch Maßnahmefestsetzungen umgesetzt:

- Schaffung von Retentionsraum / Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Festsetzung geeigneter Flächen,
- die Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung (Einsatz unversiegelnder Bauweisen) und
- die sinnvolle Begrenzung der überbaubare Fläche.

#### 4.1.5 Klima / Luft

Gemäß BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Unter Beachtung der diesbezüglich ausgewerteten Fachgutachten macht es die Lage des Plangebietes erforderlich, zur Erhaltung einer ausreichenden Frischluftversorgung eine ausreichende Durchgrünung ohne Barrierewirkungen sicherzustellen. Die vorliegende Planung trägt diesen Erfordernissen Rechnung. Als grundsätzliche Zielsetzungen auch in Bezug auf die bioklimatischen Funktionen innerhalb des Baugebietes werden im Bebauungsplan u.a. folgende Maßnahmen vorgegeben:

- Beschränkung der Gebäude-Gesamthöhen,
- Beschränkung der Verdichtung / Anordnung der Baukörper (Erhalt der Durchlüftungswirkung),
- Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (als Windbremse und zur Reduzierung der Strahlungswirkung) und
- Minimierung der Strahlungsrate durch Verwendung unversiegelnder Bauweisen.

#### 4.1.6 Landschaft

Der Landschaft wird Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Die negative Beeinflussung durch die geplante Nutzung ist gegeben, wird jedoch durch interne Maßnahmen

kompensiert (s.u.). Zudem ist die Lage mit den geplanten sichtverschattenden randlichen Gehölzbeständen geeignet, Gebäude etc. in die Umgebung einzubinden. Die Eingriffsbewältigung wird – da Landschaftsverbrauch grundsätzlich nicht ausgeglichen werden kann – durch Aufwertung von Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen erfolgen. Auch zur Vermeidung kleinräumig wirksamer Beeinträchtigungen werden folgende Ziele definiert:

- Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Vorgabe von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Bereich der Bauflächen
- Durchführung von das Landschaftsbild aufwertenden Pflanzungen in der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Bauflächen.

#### **4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind ersichtlich keine Auswirkungen auf kulturelle und sonstige Sachgüter verbunden. Sollten nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz anzeigepflichtige Funde im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde gegenüber anzuzeigen. Hierauf nimmt ein Hinweis im Bebauungsplan Bezug.

#### **4.2 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen der begutachteten vorstehenden Schutzgüter mit der geplanten städtebaulichen und umweltplanerischen Entwicklung sind nicht erkennbar.

#### **4.3 Maßnahmenkatalog (gem. Ziffer 2c der Anlage zum BauGB)**

##### **4.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Zielsystem)**

Aus landespflegerischer Sicht ist das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung nach den im folgenden dargelegten Zielvorstellungen zu entwickeln, um die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen und um bestehende Beeinträchtigungen abzubauen. Die Maßnahmen und Hinweise zur Durchsetzung der landschaftspflegerischen Zielvorstellungen werden nachfolgend aufgeführt. Die hiermit verbundenen Kennnummern sind im Plan „UMWELTZIELE“ aufgeführt.

##### **Maßnahmen gem. BauGB im Plangebiet**

###### Maßnahme 1 – Erhaltung von Laubbäumen

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

###### Maßnahme 2 – Pflanzung von Straßenbäumen

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

###### Maßnahme 3 – Anlage von Baumhecken

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, das Orts- und Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Maßnahme 4 – Mindestdurchgrünung privater Flächen

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild, die Biotop- und die Bodenfunktion sowie den Klimahaushalt)

Maßnahme 5 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Flächen

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in den Boden-, den Wasser- und den Klimahaushalt)

Maßnahme 6 – Anlage einer Obstwiese

(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild, die Biotop- und die Bodenfunktion sowie den Klimahaushalt)

#### **4.3.2 Hinweise**

Hinweis 1 – Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll nach Maßgabe des entsprechenden Fachgutachtens genutzt oder breitflächig oder in Mulden aufgefangen werden (Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Bodenwasserhaushalt, den Landschaftswasserhaushalt insgesamt und die Klimafunktion).

Hinweis 2 – Schutz des Oberbodens

(Erhaltung des Oberbodens bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Boden)

Hinweis 3 – Schutz von Pflanzenbeständen

(Erhaltung vorhandener Pflanzenbestände bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen)

Hinweis 4 – Grenzabstände für Pflanzen

(Hinweis zur Einhaltung der Vorgaben des NachbG)

Hinweis 5 – Herstellung von Pflanzungen

(Hinweis zur Beachtung der Landschaftsbau-Fachnorm 18 916)

Hinweis 6 – Bodendenkmalpflegerische Belange

(Hinweis zur Beachtung des DSchPflG bei Erdarbeiten)

#### **4.4 Flächenbedarf**

Nach der Flächenermittlung des Büros B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier, sind die in Abb. „Flächennutzungen“ angegebenen Kennwerte für das Plangebiet maßgeblich.

#### **4.5 Eingriffsbewertung**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung erfolgt rechnerisch anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“; Hrsg.: MINISTERIUM F. STADTENTWICKLUNG, KULTUR UND SPORT NRW; 1996) sowie nachfolgend – parameterbezogen – auch tabellarisch.

Grundlage des rechnerischen Verfahrens ist die Gegenüberstellung des ökologischen IST-Zustandes des Plangebietes (Projektstandortes) mit dem ökologischen Zustand nach

Verwirklichung der Planung. Die Zuordnung einzelner Strukturen zu Biotoptypen erfolgt entsprechend einer Biotoptypentabelle, in der Wertstufen zwischen 0 (geringster Wertigkeit, z.B. versiegelte Flächen) und 10 (höchste Wertigkeit, z.B. Moore) vergeben werden. Diese Wertstufen können durch Auf- und Abwertungen modifiziert werden; Gründe hierfür sind z.B. Minimierungsmaßnahmen, eine ökologisch besonders hochwertige Ausstattung oder Störeinflüsse von außen. Unter Einbeziehung der Flächengröße als Multiplikationsfaktor ergibt sich der Biotopwert des jeweiligen Biotoptyps. Die so ermittelten Biotopwerte für den IST-Zustand und die Planung (SOLL-Zustand) werden in Tabellen zusammengefasst, so dass sich jeweils ein ökologischer Gesamtwert des Raumes ergibt. Der sich aus der Differenz von vorhandenem und geplanten Biotopwert ergebende Kompensationswert gibt die Größenordnung evt. notwendiger zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

#### 4.5.1 Bestandsbewertung (IST-Bewertung)

Tab.: BERECHNUNGSBOGEN KOMPENSATIONSFLÄCHE / KOMPENSATIONSWERT					
Bioökologischer Flächenvergleich vorher					
Nutzungs- / Biotoptyp (nach Biotopwertliste)	Wertfaktor (incl. Auf- und Abwertung)	Fläche vorher		Fläche nachher	
		Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
Dauergrünland (Code 3.2)	4	5.770 + 574 + 780 + 5.084 = 12.208	48.832		
Zuschlag zu Dauergrünland für Teilbestand an Obstjungbäumen auf etwa 300 m <sup>2</sup> (Code 3.6)	7	(Fläche bereits in Code 3.2 enthalten, ca. 300 m <sup>2</sup> )	2.100		
Hoffläche ohne Berechnung, da planungsunbeeinflusst	0	5.032	0		
Vorhandene Verkehrsflächen ohne Berechnung, da planungsunbeeinflusst	0	2.772 + 1.558 = 4.330	0		
<b>Gesamtwert</b>		<b>21.570</b>	<b>50.932</b>		

Abb.: Tabelle: IST-Bewertung

#### 4.5.2 Planung (SOLL-Bewertung)

- nach der Flächenermittlung zum Bebauungsplanentwurf des Büros B. K. S. -

Tab.: BERECHNUNGSBOGEN KOMPENSATIONSFLÄCHE / KOMPENSATIONSWERT Bioökologischer Flächenvergleich nachher					
Nutzungs- / Biototyp (nach Biotopwertliste)	Wertfaktor (incl. Auf- und Abwertung)	Fläche vorher		Fläche nachher	
		Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
Bebauung einschl. Einstellplätze und Garagen –entspr. GRZ 0,40 (Code 1.2 mit Niederschlagsbewirtsc haftung)	0,5			5.084 x 0,40 = 2034	1.017
Private Grünflächen (Baufläche ohne GRZ 0,40)	2			5.084 x 0,60 = 3.050	6.100
Strauchhecken, naturnahe (Code 8.1)	6			574	3.444
Obstwiese auf Extensivgrünland oder sonstige Laubbäume (i.F. einer Hutefläche vergleichbar) (Code 3.6)	7			5.770	40.390
Verkehrsflächen (nur Neubau) (Code 1.1)	0			780	0
Hoffläche ohne Berechnung, da planungsunbeeinflusst	0			5.032	0
Vorhandene Verkehrsflächen ohne Berechnung, da planungsunbeeinflusst	0			2.772 + 1.558 = 4.330	0
<b>Gesamtwert</b>				<b>21.570</b>	<b>50.951</b>

Abb.: Tabelle: SOLL-Bewertung

#### 4.5.3 Kompensationsbedarf

Durch die Entwicklung des Baugebietes und der Sammelausgleichsmaßnahme ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

• Zielwert (SOLL):		50.951 Pkt.
• abzüglich Bestandswert (IST):	./. <u>          </u>	<u>50.932 Pkt.</u>
• Differenz:	+	19 Pkt.

Damit ist der Eingriff bei einem geringen „Kompensationsüberschuss“ rechnerisch ausgeglichen.

#### 4.5.4 Gesamtbewertung nach dem Bilanzierungsmodell

Infolge der zu Planungsbeginn weitgehend ausgeräumten, intensiv bewirtschafteten Plangebietsfläche und des Erhalts sowie der Neuschaffung umfangreicher Gehölzpflanzungen, u.a. im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche und sonstiger Grünflächen ergibt sich ein rechnerischer Ausgleich im Plangebiet bei einem geringen „Kompensationsüberschuss“ von 19 Wertpunkten. Aus grundsätzlichen rechtlichen Erwägungen ist darauf hinzuweisen, dass die durchgeführte rechnerische Bilanzierung die vorliegende, verbal-argumentative Bilanzierung lediglich ergänzen und anhand eines ausgewählten Parameters verdeutlichen soll. Sie ersetzt damit die verbal-argumentative Bilanzierung nicht.

#### 4.5.5 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Erläuterungen zu den Tabelleninhalten:

Eingriffe:		Maßnahmen:	
<b>b</b>	<b>Bodenfunktionen</b>	<b>V</b>	<b>Vermeidungsmaßnahme</b>
<b>w</b>	<b>Wasserhaushalt</b>	<b>A</b>	<b>Ausgleichsmaßnahme</b>
<b>k</b>	<b>Klimafunktion</b>	<b>E</b>	<b>Ersatzmaßnahme</b>
<b>a</b>	<b>Arten und Biotope</b>		
<b>l</b>	<b>Landschaftsbild, Erholung</b>		
<b>s</b>	<b>sonstige Sachgüter</b>		

Abb. 1: Tabelle: Konfliktsituation / landespflegerische Maßnahmen

vgl. nachfolgende Seiten: Tabellarische vergleichende Gegenüberstellung der Konfliktsituation und der landespflegerischen Maßnahmen



Begründung zum Bebauungsplan Brimingen, Teilgebiet „Auf Hirtig“

Konfliktsituation				Landespflegerische Maßnahmen					
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs – Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m²)	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche (m²)	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan (Nr. der landespf. Festsetzungsvorschläge gem. UB / LPB)
2. Wasser									
w1	Baufeld der Erschließung und der Bauflächen	Flächenneuversiegelung, Verlust von Boden als Grundlage der Niederschlagswasserspeicherung, der Grundwasserneubildung und der Abflussregulationsfunktion.  Erhöhter Oberflächenabfluss	5.084  + 780  = 5.864	M5 (V, A)	Baugrundstücke	Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen	je nach Art / Umfang der privaten Baumaßnahmen	Beschränkung der Versiegelung	M5
				M6 (A)	Im Plangebiet	Anlage einer Obstwiese auf bisherigem Intensivgrünland	5.770	Extensivierung von Flächen durch Baumpflanzung und extensive Grünflächenpflege (Extensivgrünland)	M6
				H1 (V, A)	Rückhaltemaßnahmen + priv. Baugrundstücke	Niederschlagswasserbewirtschaftung	nicht ermittelbar bzw. steht noch nicht fest  + priv. Flächen (ant.)	Die Versiegelung von Boden ist nur durch Entsiegelung ausgleichbar.	H1
w2	Sämtliche gepl. Bauflächen, gepl. Verkehrsflächen	Getrennte Abführung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser	nicht ermittelbar	H1 (V, M)	-	Minimierung erhöhter Niederschlagsableitung	-	Rückhaltung von Niederschlagswasser	H1

Konfliktsituation				Landespflegerische Maßnahmen					
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs – Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan (Nr. der landespf. Festsetzungsvorschläge gem. UB / LPB)
3. Klima									
k1	Plangebiet	Bioklimatische Belastung durch Flächenversiegelung und Verdichtung; Beschränkung der Frischluftzufuhr; Behinderung des Luftaustauschs	v.a. Siedlungsraum, Bauflächen 5.084	M1 (V, M) M2,3,4,6 (A)	Plangebiet	Erhalt, Ergänzung, Entwicklung vorhandener Gehölzbestände  - Staubbindung,  - Temperatenausgleich,  - Sauerstoffproduktion)  – ergänzende Funktion aus den Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	M1= 300  M2 = 60  M3 = 574  M4 unbestimmt  M6 = 5.770	Erhalt und Wiederherstellung der bioklimatischen Funktionen von Gehölzbeständen	M1  M2  M3  M4  M6

Begründung zum Bebauungsplan Brimingen, Teilgebiet „Auf Hirtig“

Konfliktsituation				Landespflegerische Maßnahmen					
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs – Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan (Nr. der landespf. Festsetzungsvorschläge gem. UB / LPB)
<b>4. Pflanzen- und Tierwelt</b>									
a	Plangebiet	Flächenentzug durch Erschließung und Überbauung bislang noch unbebauter Wiesengrundstücke (5.084 + 780 m <sup>2</sup> = 5.864 m <sup>2</sup> );  Rodung von bis zu 6 Stück Streuobstjüngbäumen	16.017	M1 (V, M)	Plangebiet	Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Obstbauminventars	300	Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch Aufwertung nicht bebaubarer, zu erhaltender Flächen innerhalb des Plangebietes	M1
				M6 (A)	Ausgleichsfläche im Plangebiet	Anlage einer Obstwiese: Biotopentwicklungsmaßnahmen durch Flächenextensivierung und Aufwertung	5.770	Ausgleich der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch Aufwertung benachbarter Flächen	M6
				M3 (A)	Plangebiet	Anlage von Baumhecken	574	wie vor	M3
				-	Plangebiet	Regelung zur gärtnerischen, naturnahen Pflege der privaten Hausgartenflächen (Allgemeine grünordnerische Festsetzungen)  + Festsetzung öffentlicher Grünflächen	3.050	Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch Aufwertung nicht bebaubarer, zu erhaltender Flächen innerhalb des Plangebietes	Siehe „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“
							574		

Begründung zum Bebauungsplan Brimingen, Teilgebiet „Auf Hirtig“

Konfliktsituation				Landespflegerische Maßnahmen					
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs – Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m²)	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche (m²)	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan (Nr. der landespfl. Festsetzungsvorschläge gem. UB / LPB)
5. Landschaft, Erholungsfunktion									
I1		Bildveränderung durch Bebauung in Kuppenlage (kein Entzug von Naherholungsflächen, da auch bisher bereits der Erholungsnutzung entzogen bzw. ungenutzt)	Vorhandene Siedlungsrande	M1 (V, M)  M2,3,4,6  (A)	Plangebiet	Durchführung grünordnerischer Maßnahmen durch Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen und durch Neuanlage von Gehölzbeständen	M1= 300 M2 = 60 M3 = 574  M4 unbestimmt  M6 = 5.770	Erhaltung eines Mindestanteils von Großgrün im Plangebiet, Entwicklung von neuem Großgrün	wie vor
6. Kulturelle und sonstige Sachgüter									
s1	Plangebiet	Beschädigung von Erdfunden (kulturelle oder sonstige Sachgüter)	Plangebiet (grundsätzlich möglich – konkrete Hinweise liegen jedoch nicht vor)	H6	-	Hinweis auf das DSchPflG im Bebauungsplan erforderlich	-	Eine Betroffenheit kultureller oder sonstiger Sachgüter wurde bislang nicht festgestellt, jedoch sind Funde nach dem DSchPflG grundsätzlich möglich.	H6

#### **4.5.6 Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:

- zu 69,52 % (entsprechend einer Neuversiegelung von ca. 1.779 m<sup>2</sup>) den privaten Bauflächen
- zu 30,48 % (entsprechend einer Neuversiegelung von ca. 780 m<sup>2</sup>) den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen

#### **4.6 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen (gem. Ziffer 3a der Anlage zum BauGB)**

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen bereits vorlagen. Eine Auflistung der verfügbaren und ausgewerteten Quellen ist dem Literatur- und Quellenverzeichnis zum Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.7 Maßnahmen zur Überwachung (gem. Ziffer 3b der Anlage zum BauGB)**

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (z.B. den Auflagen der Baugenehmigungen für die zu errichtenden Wohnhäuser) hinaus nicht erforderlich.

#### **4.8 Zusammenfassung (gem. Ziffer 3c der Anlage zum BauGB)**

Die Errichtung eines Wohnbaugebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Hirtig“ der Ortsgemeinde Brimingen trägt den vorliegenden Fachplanungen, eingeholten Fachgutachten sowie den durch die Gemeinde als Planungsträger formulierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen Rechnung.

Durch die Folgenutzung einer bereits der Natur i.w.S. entzogenen, durch Intensivlandwirtschaft (Weideland) bereits veränderten Fläche sowie dem flächensparenden Zuschnitt der Baugrundstücke und des Erschließungssystems wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u.a. durch das BNatSchG, das LPfIG und das Bundesbodenschutzgesetz) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet.

Auch außerhalb des Plangebietes wird der Umfang der äußeren Erschließung minimiert, da ein unmittelbarer Anschluss an eine leistungsfähige Verkehrsachse (K 10) besteht.

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Nähe liegen keine Biotop-Vorrangstandorte; schutzwürdige Artenvorkommen wurden nicht festgestellt bzw. sind aufgrund der Strukturarmut des Gebietes nicht zu erwarten.

Innerhalb des Baugebietes sollen großzügige Grünstrukturen die Einbindung der Wohnbebauung in die Umgebung ermöglichen; auch durch die innere Durchgrünung mit Straßenbäumen und Grünstrukturen im Bereich der Bauwiche sollen die Bauflächen gegliedert werden.

Für den innerhalb der Bauflächen nicht ausgleichbaren Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang nachgewiesen. Hiermit werden auch Zielsetzungen der Biotopverbundsystemplanung umgesetzt. Die Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung ist nicht betroffen; dem Landschaftsbildschutz wird durch eine umfangreiche und sorgsame Grüneinbindung nach Außen und die Entwicklung der baumbestandenen Ausgleichsfläche Rechnung getragen. Damit ist die Störwirkung einer vergleichsweise exponierten Positionierung der Baufläche – auch aus Sicht tieferliegender Siedlungsräume von Brimingen – minimiert; eine kleinräumige Störung der Horizontlinie wird sowohl in der Fern-, als auch in der Nahsicht vermieden.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Baugebiet „Auf Hirtig“ der Ortsgemeinde Brimingen unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar errichtet und betrieben werden kann.

## **VIII. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen**

### **1. Immissionsschutz bzgl. Nachbarschaft zu einem Tierhaltungsbetrieb**

An das Plangebiet grenzt lediglich südlich vorhandene Bebauung (landwirtschaftliche Hofstelle „Neyses“) an.

Der Neubaubereich selbst soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die potentiellen Wechselwirkungen zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und Neubaubereich wurden in immissionsschutztechnischer Hinsicht überschlägig betrachtet. Dabei wurde der derzeitige Viehbestand des Hofes Neyses mit 29 Milchkühen und 29 Kälbern zugrunde gelegt. Die Betrachtung ergab, dass es bei dem vorgenannten Viehbesatz und dem Mindestabstand der Stallmitte zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung von 100 m selbst unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Südwest bzw. Süden mit größter Wahrscheinlichkeit nicht oder nur äußerst selten zu relevanten Immissionen im Wohngebiet kommen wird. In der Planung wurde dennoch zusätzlich ein Immissionsgrünstreifen von 10,0 m Breite auf der Südseite des Wohngebietes vorgesehen, der den Windeintrag aus Richtung Süd-, Südwest in das Plangebiet hinein mindern wird. In die Entscheidung, an der Planung in der nun vorliegenden Form ohne weitere Änderungen vorzunehmen festzuhalten, wurde auch der Umstand abwägend eingestellt, dass der Landwirt die Tierhaltung in absehbarer Zeit aus Altersgründen aufzugeben beabsichtigt und etwaige bis dato in geringen Einzelfällen nicht völlig auszuschließende Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Gerüche aus der Viehhaltung in Bälde nicht mehr zu besorgen sein werden.

Die künftigen Gebäude werden sich im übrigen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Zum ansonsten angrenzenden Landschaftsraum werden ausreichende Abstände durch die neue Bebauung eingehalten, die eine entsprechende landschaftliche Einbindung durch standortgerechte Pflanzungen ermöglichen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan 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. Die Belange des Denkmalschutzes wurden hinreichend berücksichtigt.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 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, voraussichtlich nicht hervorgerufen.

## **2. Verkehr**

Die zusätzliche Ausweisung von 7 Baugrundstücken in nördlichem Anschluss an die Dorfstraße führt zu keiner maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der örtlichen Erschließung (Ortsdurchfahrt).

Mit Planrealisierung bleibt der Status der Dorfstraße als innerörtliche Sammelstraße erhalten; das Verkehrsaufkommen wird auch künftig ausschließlich durch örtlichen Ziel- und Quellverkehr (nicht etwa Durchgangsverkehr oder Schwerlastverkehr) bestimmt. Die durch die Neubebauung mit 7 Wohneinheiten induzierte Verkehrszunahme beträgt etwa 46 Kraftfahrzeugbewegungen täglich, dieses über 24 Stunden verteilt.

Dabei wird unterstellt, dass eine Einwohnerdichte von 3,2 Bewohnern je Wohneinheit erreicht wird. Jeder Einwohner legt dabei im Mittel 3,5 Wege pro Tag zurück. Bei einem Anteil des motorisierten Verkehrs am Gesamtverkehr von 65 % und einem durchschnittlichen Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 1,1 Personen ergibt sich somit eine Gesamtbelastung von 46 Kraftfahrzeugen; jeweils 23 ein- und ausfahrende Fahrzeuge täglich. Bezogen auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) entspricht dies einer durchschnittlichen Zunahme von jeweils nur 1,5 ein- und ausfahrenden Fahrzeugen pro Stunde. Die Grenze der Wahrnehmbarkeit dieser Verkehrszunahme wird dabei bei weitem nicht erreicht.

Hinzu kommen Verteilungseffekt von in etwa 2/3 zu 1/3 des Verkehrsaufkommens auf die unmittelbare Zufahrt zur K10 (1) bzw. in den Ort hinein (2) über die Dorfstraße.

## **3. Ergebnisse des Bodengutachtens – Anforderungen an die Planung und Bebauung**

Das Büro ICP – Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner GmbH, Bitburg, führte im März 2005 im Plangebiet geotechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Baugrundsituation und der Versickerungseignung der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden mit den folgenden Ergebnissen durch:

(Zitat: Kap. 7 "Empfehlungen für die Planung und Ausschreibung", Geotechnische Untersuchungen mit Geotechnischem Bericht, ICP – Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner GmbH, Bitburg, März 2005):

**"7 Empfehlungen für die Planung und Ausschreibung**

*Das geplante Baugebiet weist aufgrund des überwiegend bindigen Charakters der anstehenden Böden (Erdstoffe der Bodengruppen UL/SU\* und GU\*) keine Eignung für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern auf. Alternativ können zur Entlastung des Kanalsystems Retentionsbauwerke und Zisternen vorgesehen werden. Im Plangebiet wurde die Felsoberkante in Tiefen zwischen 4,0 m und 5,5 m angetroffen (abgeschätzt mittels indirekter Aufschlussmethode => schwere Rammsondierung). Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für Bauwerksgründungen auf.*

*Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders beachtenswert:*

- *Die angetroffenen bindigen, leichtplastischen Schluffe bzw. die Erdstoffe der Bodengruppe GU\*/SU\* sind bei mindestens steifer Konsistenz als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit dem Erdstoff, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, wird seine bodenmechanischen Eigenschaften verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.*
- *Ein tragfähiger Straßenunterbau ist aufgrund von bereichsweise oberflächennah anstehenden weichen bindigen Erdstoffen nur mit Zusatzmaßnahmen (beispielsweise Bodenaustausch oder Stabilisierung mit Bindemittel) möglich.*
- *Die Bauwerksgründung kann sowohl in Form einer Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte als auch mittels Einzel- und Streifenfundamenten durchgeführt werden.“*

Die Gemeinde schließt sich den gutachterlichen Ergebnissen und Empfehlungen nach eingehender Prüfung vollumfänglich an. Insbesondere wird auf die Anordnung der

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken aufgrund der damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten verzichtet.

Die Hinweise und Empfehlungen aus dem Bodengutachten – wie voranstehend zitiert – werden über die Begründung zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit und den Bauinteressenten zur Kenntnis gegeben.

## IX. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, alle Grundstücke im Plangebiet vollständig zu erwerben, so dass der Verwirklichung der Planung aus bodenordnungsrechtlicher Sicht nichts im Wege steht. Eine verbindliche Veräußerungszusage des bisherigen Eigentümers liegt vor.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle derzeit nicht.

## X. Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt:

<b><u>Grunderwerb:</u></b>		ca. 98.000 Euro
<b><u>Baukosten:</u></b>	• Straßenbau	ca. 115.000 Euro
	• Kanalisation und Trinkwasserversorgung (nur im Gebiet)	ca. 6.000 Euro
<b><u>Planungskosten:</u></b>	• Für Baurecht (inklusive Gutachten)	ca. 8.000 Euro
<b><u>Landespflege:</u></b>		ca. 22.800 Euro

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planungsrealisierung weitgehend haushaltsneutral darstellen.

## XI. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches (Baugebiet)	21.573 m <sup>2</sup>	100 %
davon		
<b>1. gesamte Verkehrsflächen</b>	<b>5.113 m<sup>2</sup></b>	<b>23,7 %</b>
davon		
1.1 Bestandstraßen	ca. 1.558 m <sup>2</sup>	
1.2 Erschließungsstraßen	ca. 783 m <sup>2</sup>	
1.3 Landwirtschaftliche Wege	ca. 2.772 m <sup>2</sup>	
<b>2. Grünflächen (öffentlich)</b>	<b>6.344 m<sup>2</sup></b>	<b>29,4 %</b>
davon		
2.1 Kompensationsfläche	ca. 5.770 m <sup>2</sup>	
2.2 Straßenbegleitende Grünstreifen	ca. 574 m <sup>2</sup>	
<b>3. Landwirtschaftliches Anwesen</b>	<b>5.032 m<sup>2</sup></b>	<b>23,3 %</b>
3.1 Dorfgebiet (Bestand)	ca. 5.032 m <sup>2</sup>	
<b>4. Bauland brutto</b>	<b>5.084 m<sup>2</sup></b>	<b>23,6 %</b>
- davon überbaubare Flächen	ca. 1.525 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Wohngebäude	ca. 7	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	726 m <sup>2</sup>	

Diese Begründung ist Bestandteil des bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Hirtig“ der Ortsgemeinde Brimingen

Brimingen, den 06.10.2006

gez. Werner Altringer  
(Ortsbürgermeister)