

Bebauungsplan  
der Ortsgemeinde Dudeldorf  
Teilgebiet "Herforster Pfad"

Begründung

Stolz + Partner  
Stadtplaner/Architekten  
Maarstr. 25  
5500 Trier

Tel. 0651/24026

Bielefeld + Gillich  
Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Kaiserstr. 15  
5500 Trier  
Tel. 0651/41597

Oktober 1991

# Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Gebietsabgrenzung	1
2	Planungsgrundlagen	1
3	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	2
3.1	Städtebauliche Konzeption	2
3.1.1	Vorbemerkung	2
3.1.2	Erschließung	3
3.1.3	Art und Maß der Nutzung	3
3.1.4	Gestalterische Festsetzung	3
3.2	Ver- und Entsorgung	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	4
4	Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung	4
4.1	Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen	4
4.2	Landespflegerische Zielvorstellungen und Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung	5
4.2.1	Wasserhaushalt	5
4.2.2	Landschaftsbild	6
4.2.3	Arten und Biotope	6
4.2.4	Boden	7
4.2.5	Klima	7
4.3	Begründung für die Abweichung von den landes- pflegerischen Zielvorstellungen	7
4.4	Konflikt- und Maßnahmentabelle	8
5	Kosten	14
6	Flächenbilanz	15

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Vorbemerkung

Im FNP der Verbandsgemeinde Bitburg ist in dem jetzt überplanten Bereich "Wohnbaufläche" (W) und "gemischte Baufläche" (M) ausgewiesen, im B-Plan entsprechend "allgemeines Wohngebiet" (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der gesamte Planbereich befindet sich in der Lärmschutzzone II.

Bezüglich des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens ist davon auszugehen, daß eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten ist, da durch eingetragene Baulast eine Intensivtierhaltung ausgeschlossen ist.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der nördlichen Begrenzung der K 100, ausgehend von der Einmündung L 36 bis zur östlichen Grundstücksgrenze Parz. 1290/451, von hier entlang der Grundstücksgrenzen Parz. 1/1. (Die v.g. Parzelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches.)

Im weiteren verläuft die Plangebietsgrenze parallel zur östlichen Grenze der Parz. 1/1 (in einem Abstand von ca. 28,0 m) bis zum Schnittpunkt der südöstlichen Grundstücksbegrenzung.

Die südliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch den bestehenden Dienstbarkeitsweg sowie der Verlängerung als Fußweg Parz. 556/1 bis zur K 100.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Dudeldorf liegt im Bitburger Gutland in der naturräumlichen Einheit "Gindorfer Hochfläche". Das Gelände des geplanten Baugebietes ist eine am östlichen Ortsrand gelegene, nach Nordwesten geneigte Fläche auf einer Höhe zwischen 278 und 298 m ü. NN.

Der geologische Untergrund besteht aus Schichten des unteren Muschelkalks mit dolomitischen Sandsteinen, die auf den aus teilweise tonigen Sandsteinen des Oberen Bundsandsteinen aufliegen. Er wird überlagert von fruchtbaren sandig-lehmigen Braunerden mit Bodenwerten um 50.

Bedingt durch das hohe Kluft- und Porenvolumen des geologischen Untergrunds versickert Niederschlagswasser sehr schnell und bildet kleinräumige hängende Grundwasserstockwerke. An den Talseitenflanken (z.B. an der Böschung zur Spranger Straße) tritt es aus Spalten wieder aus.

Oberflächengewässer existieren im Gebiet nicht.

Die potentielle natürliche Vegetation als Ausdruck der an einem Standort wirkenden Umweltfaktoren ist ein Perlgras-Buchenwald.

Die reale Vegetation besteht fast ausschließlich aus Ackerflächen. Lediglich an der das Baugebiet nach Norden begrenzenden Straßenböschung zur Spanger Straße sind magere Wiesenbrachen, die z.T. in Verbuschung übergehen, anzutreffen. Auf der Oberkante der Böschung stehen einzelne ältere Obstbäume.

Nach Osten und Süden schließen sich Äcker an das Baugebiet an, nach Westen erfolgt die Begrenzung durch die Gärten der bestehenden Bebauung.

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist als Kaltluftproduktionsfläche anzusprechen, von der produzierte Kaltluft in klaren, windstillen Nächten breitflächig ins Tal abfließt. Besondere kleinklimatische Effekte existieren nicht. Wegen der exponierten Lage und fehlender Rauigkeit durch Bewuchs können ankommende Winde das Gelände ungehindert durchblasen.

Das Orts- und Landschaftsbild entlang der Spanger Straße wird durch die geschlossene alte Bebauung auf der Nordseite der Straße, auf ihrer Südseite durch die über 2 m hohe und damit nicht überschaubare, mit Einzelbäumen, jungem Gehölzaufwuchs und mageren Wiesenbrachen bestandenen Straßenböschung geprägt, wodurch ein weicher Übergang vom Siedlungskern in die freie Landschaft erfolgt. Durch das am Ortseingang in die Böschung gebaute, neue Haus wird dieser Übergang gestört und das Orts-/Landschaftsbild belastet.

Auf der Hochfläche wird das Landschaftsbild durch die fast vollkommen ausgeräumte, landwirtschaftliche Flur geprägt. Zur Ortslage hin existiert eine gute Eingrünung durch Obstwiesen und alte Gärten, die aber durch den davorgelagerten, kaum eingegrüneten und deshalb weithin sichtbaren Aussiedlerhof am Südwestrand der geplanten Bebauung kaum in Erscheinung tritt.

Das Baugebiet liegt im Lärmschutzbereich des Flughafens Bitburg und ist durch Fluglärm erheblich vorbelastet.

Durch die intensive Ackernutzung in Verbindung mit einer geringen Filterkapazität des geologischen Untergrundes werden aufgebrauchte, von der Pflanze nicht aufgenommene Düngergaben sowie Pestizide ins Grundwasser verlagert.

### 3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

##### 3.1.1 Vorbemerkung

Die vorliegende B-Plankonzeption wurde über mehrere Vorentwurfschnitte (insgesamt 5 Varianten) erarbeitet. Darüber hinaus wurde, zur Bestimmung der endgültigen Erschließung, für den im FNP als "Priorität II" bezeichneten Bereiche eine erste Vorentwurfskonzeption erarbeitet.

Soweit Höhenangaben im B-Plan eingearbeitet sind, beruhen diese auf einem örtlichen Höhenmaß. Bei dieser Vermessung wurde auch die korrekte Lage des Wirtschaftsweges bestimmt und im B-Plan entsprechend festgesetzt.

### 3.1.2 Erschließung

Die Hauptzufahrt zum geplanten Wohngebiet erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg wird hierbei in Bezug auf die Höhenlage und die Breite der künftigen Nutzung angepaßt. Darüber hinaus sind die Einmündungsradien im Bereich der K 100 zu vergrößern.

Das geplante Wohngebiet wird über eine 4,50 m breite Stichstraße erschlossen. Da es sich hierbei um eine reine Wohnstraße handelt, wird auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet.

Als Verknüpfung zum übrigen Straßen-/Wegenetz ist die Anlage von zwei Fußwegen vorgesehen.

Die vorhandenen Böschungen entlang des Wirtschaftsweges sowie der K 100 bleiben im wesentlichen im jetzigen Zustand erhalten, Eingriffe ergeben sich lediglich durch die im Einmündungsbereich der K 100 notwendigen Stützmauer sowie durch Garagenzufahrten zweier Wohngebäude entlang der K 100.

Die Anschlüsse der weiterführenden Erschließung (2. BA) sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

### 3.1.3 Art und Maß der Nutzung

Die Gebäudestellung orientiert sich insbesondere an der Topographie sowie an der in diesem Bereich typischen Straßenrandbebauung. Auf eine zunächst beabsichtigte stärker geschlossene Bebauung wurde aufgrund der zu erwartenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern verzichtet. Dennoch sollte durch konsequente Straßenrandbebauung ein möglichst "geschlossener" Eindruck entstehen. Aus diesem Grund wurde auch auf eine ausschließlich nach Süden ausgerichtete Gebäudestellung verzichtet. Die Größe der Grundstücke läßt, trotz teilweise im Norden gelegenen Freiflächen, eine ausreichende Besonnung der Grundstücke zu.

Aufgrund der topographischen Situation ergibt sich in weiten Bereichen ein ausbaufähiges Untergeschoß. Zur Erzielung einer gleichmäßigen Geländestaffelung wurde im Plan die Höhenlage der Gebäude (bezogen auf NN) sowie die max. Traufhöhe festgesetzt.

Generell ist durch Festsetzung eine straßenseitig eingeschossige Bebauung vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist die östliche Umbauung des Wendehammers.

### 3.1.4 Gestalterische Festsetzung

Großen Raum bei den Vorberatungen nahm die Frage einer behutsamen Einfügung des geplanten Wohngebietes in die Landschaft sowie die Erzielung eines möglichst dörflichen Charakters ein.

Die Festsetzungen tragen dieser Planungsabsicht Rechnung, indem insbesondere die Fragen der Dachform, Dacheindeckung, der Freiraumgestaltung sowie der Grünordnung verbindlich geregelt wurden.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die Wiederverwendung von Oberflächenwasser festgesetzt. Siehe hierzu auch Kap. 4.2.1.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände befindet sich derzeit in Privatbesitz. Die Gemeinde Dudeldorf beabsichtigt jedoch, die Fläche zu erwerben. Die Grundstücke werden nach der Erschließung an die jeweiligen Bauinteressenten veräußert.

Bodenordnerische Maßnahmen beschränken sich auf den für die Erschließung teilweise erforderlichen Grunderwerb.

## 4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

### 4.1 Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen

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

#### a) Baubedingte Wirkungen

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

#### b) Anlagenbedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Straßen
- Sichtbarkeit von Gebäuden
- Flächenentzug für andere mögliche Nutzungen
- Barriereeffekt durch Straßen, Gebäude etc.
- Kleinklimaänderungen

#### c) Betriebsbedingte Wirkungen

- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser
- Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser

- Abschwemmung bzw. Versickern von Schadstoffen
- Lärm durch Verkehr und Betriebsvorgänge
- Austrag von Stoffen in die Luft

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

#### 4.2 Landespflegerische Zielvorstellungen und Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung

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

##### 4.2.1 Wasserhaushalt

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung ist hoch.

Die örtlichen Zielsetzungen für den Wasserhaushalt sind:

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

Bei Verwirklichung der baulichen Nutzung treten die folgenden Ziele hinzu:

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

Durch die Flächenversiegelung durch Straßen und Gebäude wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen unterbunden, wodurch die Hochwässer in den zum Abflußgebiet gehörigen Oberflächengewässern zunehmen. Eine Kompensation erfolgt durch Festsetzung der Versickerung

von Oberflächenwasser auf den Einzelgrundstücken. Für die Wege, Zufahrten und Terrassen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Durch Festsetzung einer Zwischenspeicherung und Nutzung der Dachentwässerung im Einzelhaus sind die Ziele c), d) und e) zu erreichen.

#### 4.2.2 Landschaftsbild

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände besitzt derzeit keine besondere Funktion für das Landschaftsbild. Ziel ist der Abbau der Landschaftsbildbelastungen, die insbesondere durch die wenig eingegrünteten Gebäude (Einzelhaus an der Spanger Straße, Aussiedlerhof) entstehen, die bessere Strukturierung der gesamten landwirtschaftlichen Flur sowie die Ausbildung einer durchgehenden Siedlungsrandbegrünung.

Die Ziele lassen auch bei Verwirklichung des Baugebietes erreichen, wenn die vorgesehene Ortsrandbepflanzung durchgeführt wird.

Durch die zum Ort hin geneigte Hanglage ist das für die Bebauung vorgesehene Gelände von großen Teilen der Ortslage aus einsehbar. Bei Verwirklichung des Baugebietes besteht die Notwendigkeit, durch eine starke innere Durchführung die Bebauung nicht zu dominant werden zu lassen.

Die Böschung an der Spanger Straße ist aus landespflegerischer Sicht zu erhalten, der Bestand an Obstbäumen zu ergänzen. Durch die vorgesehene Erschließung von Baugrundstücken von der Spanger Straße aus ist dieses Ziel nicht zu erreichen. Zur Minderung des Konfliktes ist die Zufahrt zu den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und eine intensive Eingrünung zur Straße hin vorzusehen.

#### 4.2.3 Arten und Biotope

Obstbäume, Gehölze, Brachflächen sind wesentliche Bestandteile des Lebensraums "landwirtschaftliche Nutzfläche" für wildlebende Pflanzen und Tiere und ihre Gemeinschaften. Auf solche Flächen ziehen sich die Tierarten zurück, wenn die landwirtschaftlichen Flächen bearbeitet werden, hier ist der Schwerpunkt ihres Lebensraumes. Die Flächen müssen miteinander verbunden sein (vernetzt), um allen Tierarten Wanderungen und die Wiederbesiedlung von Lebensräumen zu ermöglichen.

Da vorgenannte Strukturen im Gebiet fast vollkommen fehlen, ist seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nur sehr gering. Notwendig zur Verbesserung der Situation ist die Anlage von Krautsäumen und Gehölzen entlang der Wege und Grundstücksparzellen.

Durch die vorgesehene Bebauung ist eine Verbesserung der Situation für wildlebende Pflanzen und Tiere und deren Gemeinschaft zu erwarten, wenn die Vegetation der Straßenböschung erhalten bleibt und wie vorgesehen eine Bepflanzung mit Gehölzen innerhalb und die Anlage von Gehölzen und Obstwiesen in der Randlage des Baugebietes erfolgt.

#### 4.2.4 Boden

Generelles Ziel des Bodenschutzes, das auch für den Untersuchungsraum gilt, ist der Erhalt bzw. die Verbesserung aller Funktionen der Böden (z.B. Filter-, Wasserschutz-, Pflanzen- und Tierlebensstätten-, Produktions-, Wasserversickerungsfunktionen). Im Untersuchungsraum ist dieses Ziel durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (verringertes Dünger- und Biozideinsatz) zu erreichen.

Eine Empfindlichkeit der Böden besteht im vorliegenden Fall insbesondere gegenüber ihrer Beseitigung und der Verhinderung der Neuentwicklung durch Flächenversiegelung. Hierbei gehen alle Funktionen verloren. Teilfunktionen können erhalten werden, wenn zumindest Wege, Zufahrten, Terrassen etc. mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Ausgleichbar wären die Eingriffe durch Bodenversiegelung nur durch Entsiegelung anderer Flächen, die aber nicht zur Verfügung stehen. Die verlorengegangenen Funktionen sind daher durch Extensivierung von Bodennutzungen an anderer Stelle zu ersetzen (gleichwertiger Ersatz).

#### 4.2.5 Klima

Das Gelände für das Baugebiet liegt exponiert und ist damit starken Winden ausgesetzt. Dies führt zu einem erhöhten Heizbedarf im Winter (mit der Folge höherer Schadstoffabgabe) und im Sommer zu einer Einschränkung der Freiraumnutzung.

Zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten ist die Anlage einer hohen Windschutzpflanzung um das gesamte Baugebiet erforderlich.

#### 4.3 Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gravierende Abweichungen zu den in Kap. 4.2 genannten landespflegerischen Zielvorstellungen sind lediglich im Funktionsbereich "Boden" zu erwarten, da sich der Verlust von gewachsenem Boden nicht ausgleichen läßt. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder Art von baulicher Nutzung und bei jedem anderen, bisher nicht bebauten Standort zu erwarten.

Entsprechend der Zielvorgaben wurden zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz für beeinträchtigte Funktionen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes geeignete textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

#### 4.4 Konflikt- und Maßnahmentabelle

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

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

Die Durchführung der Maßnahmen hat im Zuge der Erstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die Pflanzungen auf den Bau-parzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes auszuführen.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die zu erwartende Konfliktsituation der geplanten Maßnahme gegenübergestellt.

Die bestehenden zu erwartenden Konflikte in der folgenden Tabelle bedeuten:

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

Die Buchstabensignatur unter den landespflegerischen Maßnahmen bedeutet:

V = Vermeidungsmaßnahme  
 A = Ausgleichsmaßnahme  
 E = Ersatzmaßnahme

Die mit \* gekennzeichneten Maßnahmen wurden als Festsetzung vorgeschlagen, aber nicht von der Gemeinde beschlossen.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R T S C H E			M A S S N A H M E N	
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme
w 1	Erhöhter Oberflächenabfluß durch Überbauung/Flächenversiegelung: Straßen: 900-m <sup>2</sup> Gebäude: 4.400 m <sup>2</sup> Erhöhung von Hochwässern in den zum Einzugsgebiet gehörigen Oberflächengewässern. Verringerung der Grundwasserneubildung.	5.300	V 1	Oberflächenbeläge für Wege, Zufahrten, Terrassen etc. nur mit wasserdurchlässigem Material ausführen: weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.	-	Weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
w 2	Erhöhter Wasserverbrauch mit Belastung der Fördergebiete. Zusätzliche Beanspruchung der Kläranlage durch erhöhten Wasseranfall, insbes. bei Regen. Reduzierung der Reinigungsleistung der Kläranlage durch ungleichmäßigen Wasseranfall.	-	A 1	Sammlung des anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung in hauseigenen Behältern von mind. 3 cbm Größe und Verwendung als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, Waschmaschine etc.)	-	Entlastung der Wasser- ver- und entsorgung. Verbesserung der Reini- gungsleistung der Klär- anlage durch gleich- mäßigeren Wasseranfall.
			A 2	Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser auf den Einzelgrundstücken (der geologische Untergrund ist sehr wasserdurchlässig) mit Sickergräben, Sicker-schächten, Sickerleitungen etc.	-	Örtliche Versickerung des anfallenden Nieder- schlagswassers.
			V 2	Verbot der Verwendung von Streu-salz *	-	Vermeidung von Grundwas- serbelastungen.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R T I S C H E			M A S S N A H M E N	
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme
1 1	Überprägung des Landschafts-/ Ortsbildes durch Bauten.	Orts- rand und Gemar- kung östl. der Orts- lage	V 2	Erhalt der älteren Bäume und Gehölze. Schutz des gesamten Wurzelbereichs (= Kronendurch- messer) gegen Befahren und Bau- stofflagerung.	-	Erhalt der Gestalt- qualität der Gehölze
			A 3	Starke Durchgrünung des Bauge- bietes entlang der Erschließungs- straßen, der Grundstücksgrenzen sowie der nicht überbauten Grund- stücksteile.	-	Einbindung des Bauge- bietes in das Orts-/ Landschaftsbild
			A 4	Starke Eingrünung der Randbe- reiche mit standortgerechten Gehölzen.	1.600	Einbindung des Bauge- bietes in das Orts-/ Landschaftsbild
			A 5	Anlage einer Obstwiese am Ostrand des Baugebietes (genaue Beschrei- bung s. Konflikt b 1).	3.700	Einbindung des Bauge- bietes in das Orts-/ Landschaftsbild

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E N				
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme
a 1	Unterbinden der Entwicklungsmöglichkeit von Strukturen der Feldflur durch Bebauung und Gartenutzung.	-	A 3- A 5	(s. Maßn. zu Konflikt 1 1)	5.300	
b 1	Dauerhafter Bodenverlust durch Überbauung/Flächenversiegelung: Straßen: 900 m <sup>2</sup> Gebäude: 4.400 m <sup>2</sup>  Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen.	5.300	V 3	Abschieben des Oberbodens und Zwischenlagerung gem. einschl. Vorschriften bei Überbauung/Aufschüttungen. Überschußmassen können zur Anlage eines flachen Walls unter der Randbepflanzung verwandt werden.	5.300	Erhaltung des belebten Oberboden.
			V 1	s. Maßnahme zu Eingriff w 1	-	Erhalt von Teilfunktionen des Bodens (Versickerung, Filterung)
				Ersatzflächenbedarf	5.300 davon:	Flächenversiegelung an anderer Stelle ist die einzige Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen. Da keine Flächen zur Entsigelung zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen im Verhältnis von etwa 1 : 1 durchzuführen, die dem Landschaftshaushalt an anderer Stelle zugute kommen.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E			M A S S N A H M E N	
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme
			E 2 (=A 3)	Eingrünung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzen	1.600	Reduzierung der Bodenbelastung durch Entzug von Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
			E 1 (=A 5)	Anlage einer Obstwiese am Ostrand des Gebietes:  - Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und dauerhafte Unterhaltung. Keine Verwendung von Pestiziden.  - Der Unterwuchs wird mit einer für extensive Bewirtschaftung geeigneten Grünlandmischung eingesät. Mind. 1 x, max. 2 x pro Jahr wird die Fläche gemäht, das Mähgut abtransportiert. Auf der Fläche dürfen keine Dünger und Pestizide ausgebracht werden. Die Lagerung von Materialien jeder Art auf der Fläche ist nicht zulässig.  - Die Maßnahmen sind spätestens im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.	3.700	

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E N				
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m <sup>2</sup>	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme in m	notw. Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme
x 1	Starke Durchwindung des Baugebietes durch die exponierte Lage. Dadurch erhöhter Heizenergieverbrauch (Abgase) und eingeschränkte Nutzbarkeit der Freiräume.	ges. Bau- gebiet	A 3	Starke Eingrünung der Randbereiche des Baugebietes.	1.600	Reduzierung der Windgeschwindigkeit.

## 5 KOSTEN

## Erschließungskosten

Straße	1.550 m <sup>2</sup> x 100,-- DM = 155.000,-- DM x 14 % MWSt.	176.700,-- DM
Straßenbe- leuchtung	10 Stck. x 2.500,-- DM = 25.000,-- DM x 14 % MWSt.	28.500,-- DM
Kanal	270 lfdm x 400,-- DM = 108.000,-- DM x 14 % MWSt.	123.120,-- DM
Wasser	270 lfdm x 150,-- DM = 40.500,-- DM x 14 % MWSt.	46.170,-- DM
Stützmauer	60 m <sup>2</sup> x 1.400,-- DM = 84.000,-- DM x 14 % MWSt.	95.760,-- DM
Erdbewegung	pauschal 10.000,-- x 14 % MWSt.	11.400,-- DM
Fußwege	240 m <sup>2</sup> x 70,-- DM = 16.800,-- DM x 14 % MWSt.	19.152,-- DM
Einzelbäume	50 Stck. x 200,-- DM (Privat) = 10.000,-- DM x 14 % MWSt.	11.400,-- DM
Öffentliche Grünfläche	3.475 m <sup>2</sup> x 10,-- DM = 34.750,-- DM x 14 % MWSt.	39.615,-- DM
Ausgleichs- flächen	2.984 m <sup>2</sup> x 2,-- DM = 5.968,-- DM x 14 % MWSt.	<u>6.804,-- DM</u>
	Summe:	558.621,-- DM

- Die Angaben bezüglich Wasser und Kanal beruhen auf VG-Werten.
- Die Kosten für die Erschließungsstraßen sind z. T. schon als Vorleistung für den 2. Bauabschnitt zu sehen.
- zuzüglich evtl. Grunderwerb

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt entsprechend der Satzung im Verhältnis 90/10.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	24.011	100
Straße vorhanden	2.315	19,7
Straße neu	1.546	6,4
Fußwege neu	282	1,2
Öffentliches Grün	3.433	14,3
Ausgleichsflächen	2.984	12,4
Baufläche bebaut	1.252	5,2
Baufläche un bebaut	12.199	50,8

Dudeldorf, 03. Dezember 1992



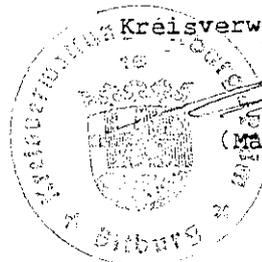
*R. Becker*

Becker, Ortsbürgermeister

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

5520 Bitburg, 02.02.1993

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



*(Mayer-Schlöder)*