

ORTSGEMEINDE SEFFERWEICH

BEBAUUNGSPLAN 'BEIM KEHMENGARTEN'

BEGRÜNDUNG

1	LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH.....	2
2	DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN.....	3
3	FLÄCHENVERFÜGBARKEIT.....	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN.....	3
5	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE.....	4
6	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
7	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
8	GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN.....	7
9	VERKEHRSKONZEPT.....	8
10	VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR.....	8
11	LANDESPFLEGE.....	10
12	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT.....	15
13	IMMISSIONSSCHUTZ.....	16
14	ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ.....	16

1

1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde Sefferweich zwischen der Wohnbebauung entlang des Waldwegs im Südosten, Waldflächen im Nordosten, der Bergstraße im Westen und landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) im Nordwesten.

Das Gebiet ist über die Bergstraße an den bestehenden Siedlungskörper und die L 34 (Hauptstraße) angebunden. Die L 34 stellt zusammen mit der B 51 eine direkte Verbindung Richtung Bitburg und einen Anschluss an das überregionale Straßennetz her. Die Stadt Kyllburg ist ebenfalls über die L 34 erreichbar.

Der Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 102 (Flur 9), 105 (Flur 9) und 106 (Flur 9, Bergstraße) und besitzt eine Größe von ca. 2,3 ha. Die externen Ausgleichsflächen bzw. die räumlich getrennten Geltungsbereiche betreffen das Flurstück 60 teilweise (Flur 5, ca. 0,1 ha, Kompensationsfläche 1) sowie das Flurstück 44 (Flur 8, ca. 1,0 ha, Kompensationsfläche 2). Die genauen räumlichen Abgrenzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen maßstäblichen Planzeichnung.

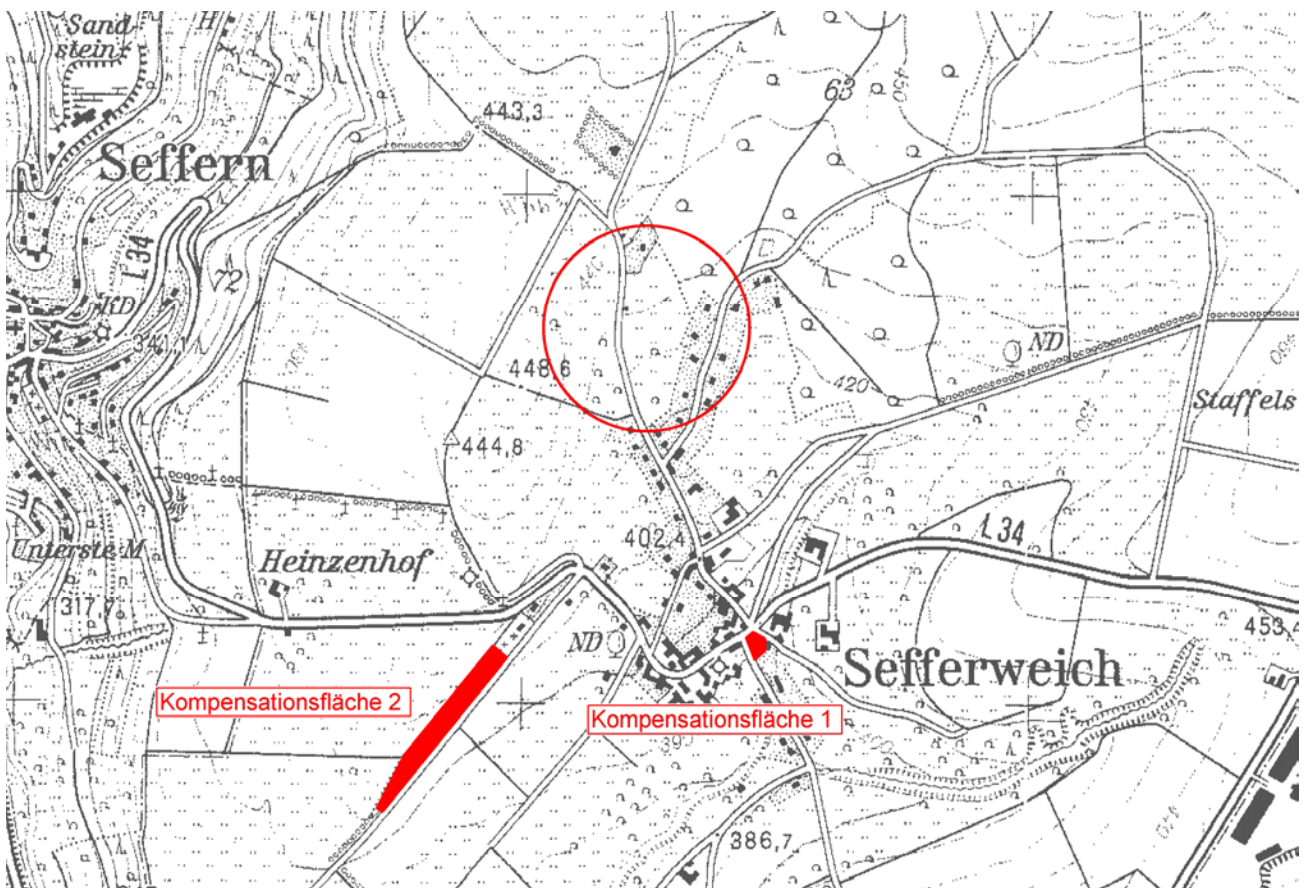


Abbildung 1: Lage des Plangebiets und externe Ausgleichsflächen

2 DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Bereich der Fläche existieren Streuobstbestände. Im Norden des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein für das Landschaftsbild bedeutsamer Einzelbaum. An der Bergstraße besteht zudem eine Scheune.

Die Waldflächen im Nordosten sind weitgehend durch Laubholz geprägt und bilden eine natürliche Grenze des Geltungsbereichs. Die Fläche westlich der Bergstraße weist einen starken Bewuchs von Obstbäumen auf.

Die westlich angrenzende Bebauung entlang des Waldwegs ist durch freistehende Einfamilienhäuser neuerer Bauart und durch eine geringe Baudichte geprägt. Hinsichtlich der Dachformen sind insbesondere das Sattel- und das Krüppelwalmdach vorherrschend.

3 FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Die Verfügbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich ist gewährleistet, da sie sich in gemeindlichem Besitz befinden.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Sefferweich die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zu. Dem Wirtschaftszweig Landwirtschaft soll daher auch in Zukunft eine besondere Bedeutung zukommen.

Im Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche' dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der gesamte bestehende Siedlungskörper durch Waldflächen oder 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen' umgeben ist, und aufgrund der mangelnden innerörtlichen Flächenverfügbarkeit besteht dennoch die Notwendigkeit, die Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets in Anspruch zu nehmen.

Im Entwurf des Freiraumkonzepts für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans werden die Bereiche um die bestehenden Siedlungskörper einschließlich des hier beabsichtigten Plangebiets von einem landwirtschaftlichen Vorrang ausgenommen. Darüber hinaus wurden die betroffenen Böden bei genauerer Betrachtung im Rahmen der Bearbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags als potentiell mager bewertet. Daher ist davon auszugehen, dass die Aussage 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen' nicht als Ausschlusskriterium zu werten ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Bebauung eine sinnvolle Abrundung der Ortsgemeinde darstellt und den Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen auf ein Minimum reduziert.

Die Ortsgemeinde Sefferweich ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet. Bereits beim Erwerb dieser Flächen wurde besonders berücksichtigt, dass diese auch tatsächlich nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Der Erwerb durch die Ortsgemeinde erfolgte im Einvernehmen mit den örtlichen Landwirten. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Flächen wird somit kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz bedroht. Auch die zuständige Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Trier – im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer

Stellungnahme vom 18.01.2005 mitgeteilt, dass aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Landwirtschaftskammer unter Beteiligung des örtlichen Bauernverbands keinerlei Bedenken gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche geäußert. Es ist daher insgesamt davon auszugehen, dass landwirtschaftlichen Belange nicht beeinträchtigt werden

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die planerischen Voraussetzungen, den Bebauungsplan im Zuge des sogenannten Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellen, sind daher bereits geschaffen worden.

5 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Da sich die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich auf wenige Baulücken beschränken, ist es zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen bzw. des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung notwendig, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Auf der Grundlage einer Siedlungsentwicklungsstudie, in deren Rahmen insgesamt 4 potentielle alternative Baugebiete untersucht worden sind, hat sich die Gemeinde für die Fläche 'Beim Kehmengarten' entschieden, auf welcher ca. 19 Wohneinheiten realisiert werden können.

Zur Berücksichtigung der konkreten Nachfragesituation beabsichtigt die Ortsgemeinde eine Entwicklung des Baugebiets in zwei Bauabschnitten. Dabei soll zunächst die Bebauung entlang der Bergstraße, d.h. ca. 6 Wohneinheiten realisiert werden. In einem zweiten Schritt soll die in der Planzeichnung eingetragene Schleifenstraße angelegt und weitere ca. 13 Baugrundstücke erschlossen werden. Von einer Entwicklung zunächst entlang des Ortsrandes wird aus folgenden Gründen abgesehen:

Eine Anschlussmöglichkeit ist in dem vorhandenen Kanal in der Bergstraße als Provisorium vorerst gegeben. Auch der Aufwand bezüglich des Straßenbaus ist aufgrund der bereits vorhandenen Bergstraße gemindert. Es ist also eine zügige Entwicklung der Grundstücke und insgesamt eine Minimierung der Kosten möglich.

Zudem können die Neuversiegelung durch den Verzicht auf eine zusätzliche Erschließungsstraße minimiert und Eingriffe durch die Ausnutzung bestehender Infrastruktur zunächst vermieden werden. Die Aufteilung der Bauabschnitte trägt insbesondere der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Deckung des Wohnbaulandbedarfs bei gleichzeitiger Abrundung des Siedlungskörpers in Richtung Nordwesten und die Schaffung eines attraktiven Ortsrandes. Das Baugebiet soll verträglich in die Landschaft eingebunden werden. Hierzu ist vorgesehen, im Übergang zum Wald eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft auszuweisen, auf der Streuobstbäume anzupflanzen sind.

Die bauliche Nutzung soll sich hinsichtlich der Art, des Maßes und der Bauweise an der umgebenden Bebauung orientieren, um eine gestalterische Einbindung bzw. Integration in den gewachsenen Siedlungskörper zu gewährleisten.

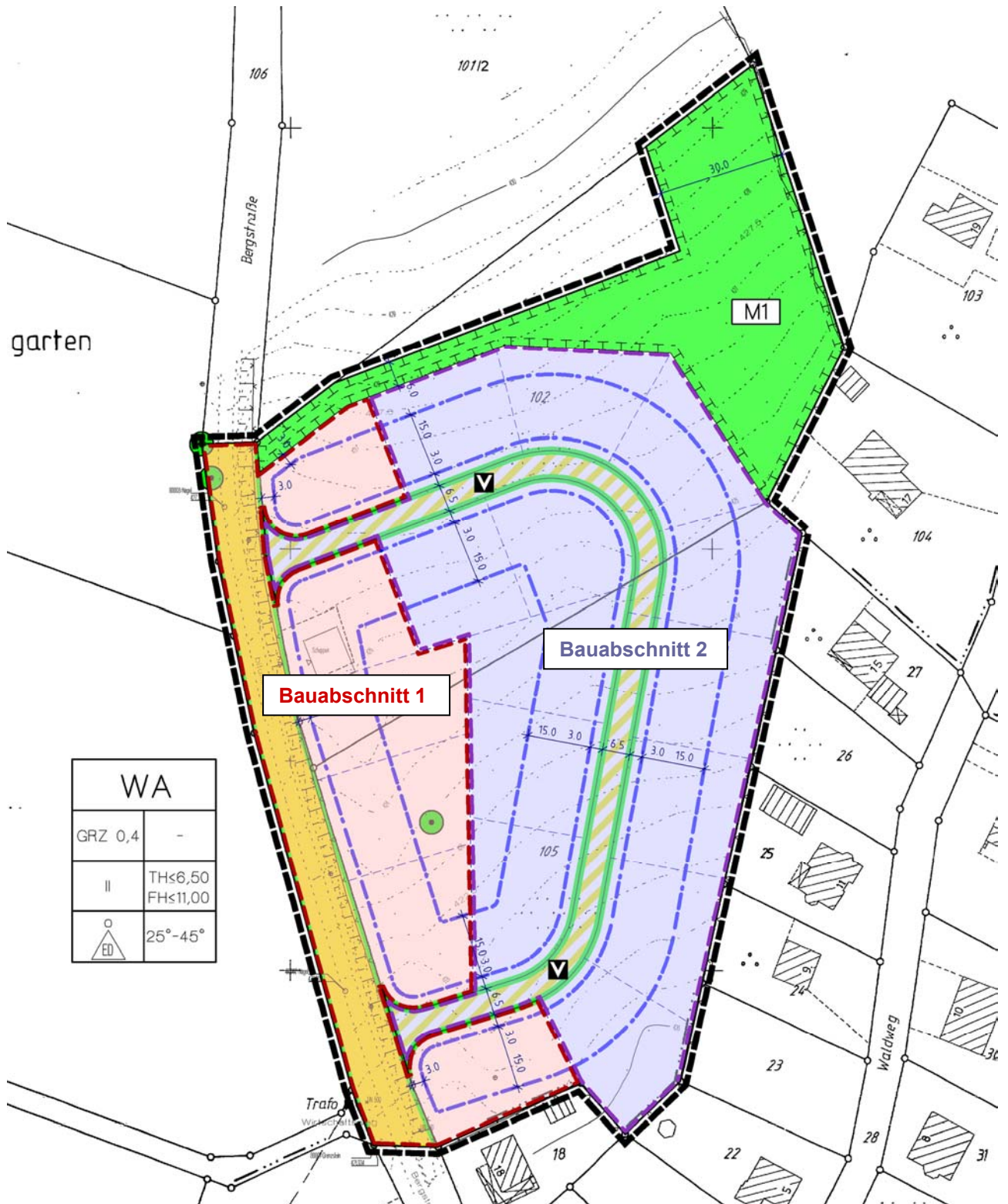


Abbildung 2: Bauabschnitte

6 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, aufgrund des entsprechenden Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten mit folgenden Modifikationen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da entsprechende Einrichtungen aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes nicht sinnvoll unterzubringen wären, ohne dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland zuwiderzulaufen.

Anlagen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden erheblichen Störungen der Wohnruhe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

7 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

Grundflächenzahl

Um die Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll und gemäß zeitgemäßer Wohnvorstellungen ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das höchstzulässige Maß von 0,4 festgesetzt. Eine Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt durch die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Bodenbefestigungen.

Geschossflächenzahl, Geschossigkeit

Zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke und in Anlehnung an das ortstypische Erscheinungsbild der Bebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass die Errichtung von zwei freien Vollgeschossen möglich ist.

11Für Gebäude mit Pultdächern wird darauf hingewiesen, dass einseitige Pultdächer über keine Firste, sondern nur eine untere und eine obere Traufe verfügen und von daher die maximale Höhe von Gebäuden mit einem derartigen Dach auf 6,50 m (= max. Höhe der oberen Traufe) beschränkt ist. Hierdurch ist sichergestellt, dass keine orstbildunverträglich hohen Wandscheiben entstehen können.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig sind, da die vorwiegende Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht und diese Bauart auch umgebungstypisch ist. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt. Zum einen ist keine entsprechende Nachfrage gegeben, zum anderen entsprechen Hausgruppen nicht der standorttypischen Bauform.

Stellung baulicher Anlagen

Um eine optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Himmelsrichtungen bzw. der Besonnung zu ermöglichen, wird von einer Festsetzung der Hauptfirstrichtungen abgesehen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Anlagen zum Abstellen von Kfz mit ähnlichem Erscheinungsbild werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum müssen die Garagen und Carports an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

8 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen sollen – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – das Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gewährleisten.

Daher wird das Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Lediglich stärker geneigte Dächer mit geringem Dachüberstand sowie dunkler Eindeckung sind als eifeltypisch anzusehen. Zudem wird der Höhenversatz von gegeneinander stoßenden Pultdächern auf 1,50 m beschränkt.

Da insbesondere hellrote sowie glänzende Dacheindeckungen eine fernwirksame Eigenart entfalten können, sind diese – mit Ausnahme der ebenfalls reflektierenden, aber aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen sinnvollen Solaranlagen – innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Werbeanlagen wird erreicht, dass auch in dem Fall, dass auf mehreren Grundstücken zulässige Gewerbe betrieben werden, der Charakter eines vorwiegenden Wohngebiets erhalten bleibt.

Innerhalb dieser Vorgaben eröffnet sich durch die getroffenen Festsetzungen ein ausreichend breiter individueller Ausgestaltungsspielraum für jeden einzelnen Bauherren. Um diesen Spielraum für moderne, energiesparende Bauformen und begrünte Dächer zu erweitern, sind auch Pultdächer zulässig. Der Baufreiheit wird seitens des Ortsgemeinderates Sefferweich der Vorrang vor weiteren Gestaltungsregelungen eingeräumt. Der Grund hierfür liegt u.a. in der Tatsache, dass sich die Baustruktur der Ortsgemeinde

Sefferweich bereits heute inhomogen darstellt, und bei einer Analyse der umgebenden, z.T. auch jüngeren Bebauung keine eindeutige Ortstypik festzustellen ist. Einer größeren Regelungsdichte würde es daher an gewichtigen öffentlichen Belangen und den notwendigen Anlässen fehlen.

Gestaltung der Einfriedungen und Abgrenzungen

Die Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich. Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung sollen ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets und damit negative Auswirkungen auf die Gestalt des Baugebietes und das Ortsbild vermieden werden. Der im Landespflegerischen Planungsbeitrag getroffene Maßnahmenvorschlag 'Landschaftsgerechte Einfriedungen' wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um den Bauherren hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten größere Freiräume zu belassen. Das 'Fehlen' dieser Maßnahme wurde bei der Umsetzung der Eingriffsregelung berücksichtigt (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Seite 39 unten).

129 VERKEHRSKONZEPT

Verkehrerschließung

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Durch die Erschließung des Plangebietes in Form einer Schleifenstraße wird das Verkehrsaufkommen in der Wohnstraße von vornherein auf das absolute Minimum beschränkt und somit ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet. Da der Schleifenstraße keine Verbindungsfunktion zukommt, ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten.

Die Schleifenstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ('V') festgesetzt und soll als Mischfläche, d.h. niveaugleich ohne Funktionstrennung durch Borde ausgebaut werden. Dieser Ausbau stellt sicher, dass sie auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar sind bzw. eine höhere Verkehrssicherheit (insbesondere geringe Fahrgeschwindigkeit) gewährleistet ist. Die auch für den Wirtschaftsverkehr bedeutsame Bergstraße wird als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, um Entwicklungsspielräume offen zu halten.

1310 VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR

Regenwasserbewirtschaftung¹

Wie aus dem geotechnischen Untersuchungsbericht der Ingenieurgesellschaft ICP, Bitburg, vom September 2004, ersichtlich, ist „*aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Neubaugebiet aufgeschlossenen Erdstoffe*“ keine Versickerung möglich.

Alternativ hierzu können u.a. Regenwasserzisternen oder -mulden auf den Grundstücken errichtet werden, die als Retentionsraum benutzt werden. Die Bemessung der Retentionsräume (siehe Textfestsetzung 1.5.4) richtet sich nach der befestigten Fläche. Als Ansatz werden hier 50 l/m² versiegelter Fläche verwendet. Die Festsetzung, dass die Anlagen nach unten wasserdicht zu gestalten sind, wird aus folgenden Gründen vorgenommen: Die

¹ Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Deges&Bah vom September 2005.

wasserundurchlässigen Schichten befinden sich nicht unmittelbar an der Oberfläche, sondern in tieferen Bereichen. Durch die Festsetzung, dass Anlagen zur Wasserrückhaltung nach unten wasserdicht zu gestalten sind, soll vermieden werden, dass zunächst konzentriert versickerndes Wasser durch wasserundurchlässige Schichten aufgestaut wird und zu Bauschäden führt (nach Aussagen des Ingenieurbüros Deges & Bah). Auf die Anlage eines Erdbeckens mit einem Rückhaltevolumen von 400 m³ (ehemalige Variante 2 des Entwässerungskonzepts) wird verzichtet.

Für die Entwässerung der Verkehrsfläche ist ein Regenwasserkanal DN 250 mm vorgesehen. Die Notüberläufe der geplanten Regenwasserzisternen werden mit dem vorgenannten Regenwasserkanal verbunden. Der geplante Regenwasserkanal wird an den Regenwasserkanal SB DN 500 mm in der Bergstraße angeschlossen.

Als zusätzlicher Ausgleich für die Wasserführung und zur Verbesserung der Abflusssituation des Außengebiets ist vorgesehen - im Ordnungsbereich M 1 (siehe Textfestsetzung 1.5.1) - ein Retentionsbecken anzulegen. Die Bemessung des Retentionsbeckens wird entsprechend der Größe des Außengebietes nördlich des Geltungsbereichs, das mit 3,13 ha festliegt, berechnet. In Ansatz wird ein Berechnungsregen nach KOSTRA von 111,1 l/s x ha gebracht. Bei einem Abflussbeiwert von $\varphi = 0,1$ (für Grünflächen) ergibt sich für ein einjähriges Regenereignis ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 35 m³. Da im besagten Bereich M 1 die Möglichkeit besteht, vorgenanntes Retentionsbecken mit einem Volumen von rd. 50 m³ zu erstellen, kann hier auch ein mehrjähriges Regenereignis zwischengespeichert werden. Im Bebauungsplan ist ein Grünstreifen vorgesehen, über den eine Ablaufmöglichkeit zu einem straßenbegleitenden Graben in der Bergstraße besteht. Die Ablaufmenge wird durch die Lage und Bemessung einer Grundablassleitung GGG-ZM DN 150 mm geregelt. Für ein Regenereignis, das über das vorher erwähnte, mehrjährige Regenereignis hinausgeht, wird ein mit Natursteinpflaster befestigter Notüberlauf im Retentionsbecken vorgesehen. Der Anschluss an den genannten Wegeseitengraben sowie die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Neuprofilierung des Grabens gewährleistet. Mit der Anlage des Retentionsraums im Ordnungsbereich M1 wird eine Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers, welches von den Flächen nördlich des Geltungsbereichs bzw. geplanten Baugebiets abfließt, ermöglicht.

Insgesamt kann gemäß dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Deges & Bah durch die geregelte Retention und Ableitung des im Neubaugebiet und im Außengebiet anfallenden Regenwassers ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung oder der bereits ansässigen Unterlieger (Anlieger Waldstraße und Bergstraße) kommt. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine sorgfältige und geregelte Unterhaltung des geplanten Retentionsbeckens im Bereich der Fläche M 1.

Auf die Festsetzung wasserundurchlässiger Belange soll verzichtet werden, da auch hier eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit unmöglich ist. Zudem besteht gemäß Informationen des Ingenieurbüros Deges & Bah die Gefahr, dass Oberflächenwasser zunächst oberflächlich versickert, im Bereich der tiefer liegenden wasserundurchlässigen Schichten aufgestaut wird und ggf. zu Frostschäden führt.

Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich der Verkehrsfläche ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 mm geplant, der an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Rahmen der Planung der Abwassergruppe Nord an die Gruppenkläranlage Nattenheim unterhalb der Ortsgemeinde Bickendorf angeschlossen. Die voll biologische Kläranlage Nattenheim ist bereits seit 2002 in Betrieb.

Wasserrechtliche Zulassungen

Das Ingenieurbüro Berg & Partner, Aachen, stellt derzeit einen überarbeiteten Einleitungsantrag, welcher das geplante Baugebiet ‚Beim Kehmengarten‘ berücksichtigt. Am 14. Juli 2005 fand hierzu ein Abstimmungstermin zwischen dem Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier, dem Ingenieurbüro Berg & Partner, Aachen, sowie der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, und den Verbandsgemeinden Bitburg-Land statt. Die Aspekte der wasserrechtlichen Zulassung wurden hierbei sowohl hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als auch hinsichtlich der Beseitigung von Schmutzwasser einvernehmlich unter Berücksichtigung des Baugebiets ‚Beim Kehmengarten‘ geklärt (Angaben des Ingenieurbüros Deges & Bah).

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

11 LANDESPFLEGE

Die festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind insgesamt orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt sind.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Entwicklung von Streuobstgrünland (Ordnungsbereich 'M1')

Diese Maßnahme dient vor allem zum teilweisen, unmittelbaren Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den südlichen Streuobstbestand sowie der dort vorhandenen z.Zt. nur mäßig intensiv genutzten Weideflächen.

Weiterhin werden wesentliche funktionale Beeinträchtigungen des lokalen Arten- und Biotopschutzes, wie z.B. die Beeinträchtigung von landkreisbezogenen Entwicklungsflächen der 'Planung vernetzter Biotopsysteme', durch diese Maßnahme zumindest reduziert.

Schließlich führt diese biotopentwickelnde Maßnahme mit besonderem multifunktionalen Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt ersatzweise auch zur Kompen-

sation von Eingriffen in das Bodenpotential, welche v.a. durch Versiegelung zu erwarten sind.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen im Ordnungsbereich 'M 1' sollten – neben den vorgegebenen Bestimmungen durch die Festsetzungen - einige Hinweise sowie Empfehlungen zur Entwicklung und Pflege beachtet werden, z.B.:

- a) Die geplante Grünlandextensivierung ist vorrangig durch Mäharbeiten vorzunehmen, da diese i.d.R. eher das Artenreichtum des Grünlandes fördern.
- b) Sämtliche Mahden sollten möglichst mit einem Freischneider oder Balkenmäher oder in Handarbeit (Sense, Motorsense) durchgeführt werden. Es wird aus tierökologischen Gründen die 'Heumahd' empfohlen; hierbei erfolgt der Abtransport des Mähgutes erst nach erfolgtem Trocknen des Mähgutes auf der Fläche.
- c) Falls die Flächen extensiv beweidet werden sollen, kommt eine Beweidung mit Jungrindern oder durch eine extensive Schafs- / Ziegentrift in Frage.
- d) Zur Schnittpflege von Obstbäumen wird ein jährlicher Erziehungsschnitt bei Neupflanzungen in den ersten 10 Jahren, danach ein periodischer Erhaltungsschnitt im (frosthfreien) Spätwinter empfohlen. Bei vorhandenen Alt-Obstbäumen sollten Pflegeschnitte unter Tolerierung eines Mindestanteils von Alt- und Totholz durchgeführt werden.
- e) Das anfallende Obstbaumschnittgut sollte teilweise zur Anlage von 'modifizierten Benjes-Hecken' verwendet werden; hierzu wird das anfallende Schnittgut linear aufgeschichtet und anschließend der Eigenentwicklung und natürlichen Sukzession überlassen. Ergänzend sind diese Strukturen stellen- bzw. abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Ökokontofläche ‚Haus Simon‘ (Ordnungsbereich ‚M2‘) / Wiederherstellung einer ehemaligen Streuobstparzelle (Ordnungsbereich ‚M3‘)

Zur Durchführung sowie Einbuchung erforderlicher landespflegerischer externer Kompensationsmaßnahmen stehen gemeindeeigene Flächen in den festgesetzten Ordnungsbereichen 'M2' / 'M3' zur Verfügung. Die Ordnungsbereiche 'M2' und 'M3' werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.

Die landespflegerischen Maßnahmen in den festgesetzten externen Kompensationsflächen dienen der vollständigen Kompensation der im künftigen Baugebiet ‚Kehmengarten‘ zu erwartenden Defizite hinsichtlich der Eingriffsregelung von ‚Natur und Landschaft‘, z.B. durch einen Ausgleich der Eingriffe in Grünlandflächen des Baugebietes aufgrund einer erheblichen Offenlandaufwertung der Kompensationsfläche im Ordnungsbereich ‚M3‘, durch den Ausgleich von Streuobst, durch die Kompensation der Eingriffe in geschlossene Gehölzbestände / Sukzessionen des Baugebietes im Rahmen verschiedener externer Maßnahmen, sowie durch aufwertende Maßnahmen (insgesamt ca. 0,75 ha) zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe durch die Neu-Versiegelung (Bodenpotential / Wasserhaushalt).

Der Ordnungsbereich ‚M2‘ ist Bestandteil eines eingerichteten Ökokontos der Ortsgemeinde Sefferweich. In diesem Ordnungsbereich ‚M2‘ wurden dort einst vorhandene landwirtschaftliche Gebäude und Hofflächen vollständig abgerissen / entsiegelt und damit eine

innerörtliche öffentliche Grün- und Freifläche geschaffen, welche dauerhaft erhalten und gepflegt werden soll. Im Anschluss an die Entsiegelung wurde diese Fläche zudem bepflanzt (Bäume und Heckeneinfriedung).

Bei der Umsetzung der Maßnahme im Ordnungsbereich ‚M3‘ sollten hier auch die Hinweise und Empfehlungen beachtet werden, welche bereits oben unter der Maßnahme ‚Entwicklung von Streuobstgrünland‘ (Ordnungsbereich ‚M1‘) aufgeführt und begründet sind. Im Ordnungsbereich ‚M3‘ sollte zudem der Abtrieb der Nadelgehölze möglichst bodengleich erfolgen, um die anschließende Mahd der Fläche zu erleichtern.

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Diese Maßnahmen dienen insgesamt zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt, insbesondere aufgrund der möglichen Beeinträchtigung hoch empfindlicher und schutzwürdiger Grundwasservorkommen (Tiefengrundwasser des ‚Oberen Buntsandsteins‘ sowie oberflächennahe Grundwasservorkommen entlang des Grabens).

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Erhalt von Bäumen (Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan)

Durch diese Maßnahmen werden teilweise Eingriffe in diese vorhandenen Bestände – z.B. vorhandene Obstbäume – verbindlich vermieden (Erhaltungsfestsetzungen / -regelungen, vgl. Planzeichnung zum Bebauungsplan).

Allerdings werden voraussichtlich z.T. erhebliche nutzungs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen dieser Bestände, insbesondere durch unmittelbar angrenzende bauliche Nutzungen, verbleiben. Da auch ein Verlust (z.B. baubedingt) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird festgesetzt, dass die nach der Planzeichnung zu erhaltenen Bäume bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich an derselben oder einer anderen Stelle des betreffenden Grundstücks zu ersetzen sind (Festsetzung 1.6.2)

Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Die landespflegerische Pflanzmaßnahme ‚Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke‘ trägt dazu bei, funktionale Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotoppotentials, wie z.B. die Beeinträchtigung des lokalen Biotopverbundes, zu reduzieren.

Im Plangebiet vorhandene, landespflegerisch z.T. sehr erhaltenswerte Gehölze, welche aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar beseitigt werden müssen, werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen teilweise wieder ausgeglichen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen fungieren weiterhin auch als klimaökologisch und lufthygienisch ausgleichend wirkende ‚Grünstrukturen‘ im zukünftig bebauten Plangebiet.

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ist schließlich festzustellen, dass sämtliche geplanten Pflanzmaßnahmen (inkl. der biotopentwickelnden Maßnahme ‚Entwicklung von Streuobstgrünland‘ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB im Ordnungsbereich ‚M1‘ die folgenden möglichen Eingriffe / Beeinträchtigungen im künftigen Baugebiet zumindest reduzieren (Auswahl):

- Bebauung über die derzeitige ortskennzeichnende Siedlungsgrenze hinaus
- Verlust / Beeinträchtigung des schon lange bestehenden kulturhistorischen Landschaftszustandes
- Beeinträchtigung der Attraktivität der vorhandenen Erholungsinfrastruktur (ausgewiesener überörtlicher Wanderweg entlang der 'Bergstraße')
- Beeinträchtigung von visuellen Leitstrukturen / Raumkanten sowie für das Naturerleben bedeutsamen Elementen (z.B. Wald mit prägender Silhouetten- / Kulissenwirkung oder der sehr alte Eichenbaum im Norden)

ZEITLICHE UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und / oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Zahlreiche im landespflegerischen Planungsbeitrag unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen gemäß § 17 LPflG sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Bei vielen der zur vorliegenden Bauleitplanung getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen musste allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden.

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie beispielsweise eine großflächige Extensivierung der Nutzung, eine Unterschutzstellung des sehr alten Eichenbaums im Norden oder die Durchführung von gezielten Artenschutzmaßnahmen (z.B. Wildkatze) nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren und / oder nicht im Bebauungsplan regeln.

Ebenso sind allgemeine Zielvorstellungen zum Bodenpotential sowie zum Relief nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet erhebliche Neuversiegelungen von Böden sowie umfangreiche geländeverändernde Erdmassenbewegungen zu erwarten.

Auch eine 'Entfesselung' des vorhandenen Grabens oder eine Ausweisung von Uferstrandstreifen oder die kurzfristige Durchführung von großflächigen Grundwasserschutzmaßnahmen sollen in der vorliegenden Bebauungsplanung nicht verbindlich geregelt werden.

Schließlich sind folgende bauleitplanerisch verbindlich regelbare Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages (Festsetzungsvorschläge, Kap. 6) im Bebauungsplan nicht festgesetzt:

- Erhalt von Streuobstgrünland durch Pflege (südliche Teilflächen)
- Erhalt geschlossener Gehölzbestände
- Natürliche Sukzession von Ruderal- und Sukzessionsflächen (entlang der Bergstraße)
- Begrünung von baulichen Anlagen (Fassaden und Dächer)
- Landschaftsgerechte Einfriedungen
- Verwendung von Baumaterialien
- Straßenraumbegrünung
- Wasserdurchlässige Beläge

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

- Anbindung / Anschluss an vorhandene Straßen (Bergstraße) sowie an eine vorhandene Infrastruktur
- Deckung des Wohnbaulandbedarfs
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers
- Belassen von – außer den unter den ‚Örtlichen Bauvorschriften‘ des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen - weitgehend uneingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke (Beschluss der Ortsgemeinde Sefferweich vom 18. Mai 2005)

Grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen mit Vorrang der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind jedoch in den externen Kompensationsflächen in den Ordnungsbereichen ‚M2 – M3‘ zur Umsetzung vorgesehen bzw. z.T. bereits umgesetzt (Ökokonto).

EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe sowie deren Vermeidung und Kompensation durch landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag – wie in Rheinland-Pfalz grundsätzlich üblich – verbal-argumentativ durchgeführt.

Die geplanten landespflegerischen Maßnahmen reichen nach dieser vollzogenen Bilanzierung voraussichtlich nicht aus, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im künftigen Baugebiet ‚Kehmengarten‘ vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren.

Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass erst durch die Durchführung und Einbuchung von externen landespflegerischen Maßnahmen in den Ordnungsbereichen ‚M2‘ – ‚M3‘ (Gemarkung Sefferweich, Flur 5 - Flurstück 60 teilweise und Flur 8 - Flurstück 44 teilweise) die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden kann.

Es kann jedoch nun insgesamt davon ausgegangen werden, dass durch die landespflegerischen Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen die im Plangebiet (Baugebiet) bestehenden Defizite vollständig kompensiert werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung einzelner landespflegerischer Maßnahmen:

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Maßnahme ‚Landschaftsge-rechte Einfriedungen‘ ist während des gesamten Bebauungsplanverfahren nicht verbindlich festgesetzt worden. Daher ist diese landespflegerische Maßnahme auch zu keinem Verfahrens- / Planungsstand in der ‚Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung‘ als zur Vermeidung oder zur Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt bzw. eingestellt worden (vgl. hierzu auch die Angaben des landespflegerischen Planungsbeitrages, Seite 39 im Vorentwurfs- und Entwurfsstand). Die Vermeidung und Kompensation von Eingriffen wird vielmehr insgesamt durch anderweitige landespflegerische Maßnahmen hergestellt.

Die ebenfalls aus entsprechenden Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages resultierende Maßnahme ‚Wasserdurchlässige Beläge‘ war zunächst im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt worden (Vorentwurf, Stand 2004). Im damaligen zugehörigen Vorentwurf des landespflegerischen Planungsbeitrages ist daher diese Maßnahme noch in der ‚Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung‘ aufgegriffen worden. Diese Bilanzierung kam aber damals zum Ergebnis, dass diese Maßnahme voraussichtlich allenfalls - in zudem nicht exakt vorhersagbarem Umfang – zur untergeordneten Minimierung zu erwartender Eingriffe in den Wasserhaushalt dient. Die Eingriffe in Grund und Boden können dagegen durch ‚Wasserdurchlässige Beläge‘ nicht vermieden oder kompensiert werden, da jede Form der Versiegelung - auch Teilversiegelung und / oder Befestigung - eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenpotentials darstellt (HVE 1998, Oppenheim), und daher diese Maßnahme nicht als landespflegerische Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahme eingestuft werden kann. Für die landespflegerische Kompensationsflächenermittlung im Zusammenhang mit den zu erwartenden Eingriffen durch Versiegelung hat die Maßnahme ‚Wasserdurchlässige Beläge‘ daher letztlich keine Bedeutung. Deshalb ergibt sich nun, da im weiteren Bebauungsplanverfahren die Maßnahme ‚Wasserdurchlässige Beläge‘ nicht mehr festgesetzt ist, kein zusätzlicher landespflegerischer Kompensationsbedarf. Die möglicherweise, zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand aber nicht tatsächlich zu prognostizierenden Eingriffe in den Wasserhaushalt, welche aufgrund des Wegfalls der ‚Wasserdurchlässigen Beläge‘ eintreten könnten, werden als vernachlässigbar eingestuft und bedingen keinen weiteren landespflegerischen Kompensationsbedarf (und haben – wie ausgeführt – auch im Vorentwurfsstand der Planung, als diese Maßnahme noch festgesetzt war, keine unmittelbaren Kompensationsflächenwerte herbeigeführt).

12 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach derzeit geltendem Recht nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden. Daher ist auch kein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Da das Plangebiet weder an einer klassifizierten Straße noch im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer sonstigen Schall-, Geruchs- oder sonstigen Emissionsquelle liegt, ist mit keinen immissionsschutzrelevanten Problemen zu rechnen.

14 ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen / Altlasten bekannt.
Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Kehmengarten“ der Ortsgemeinde Sefferweich

Sefferweich, den 05.07.2006

gez. Richard Z e i m e t z

(Ortsbürgermeister)

(S)