
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiersdorf

„Auf der Langheck“

Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Kreis Bitburg-Prüm

Begründung / Erläuterung

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Wiersdorf

54636 Wiersdorf

Verbandsgemeinde Bitburg - Land

Stand: April 2003

Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebaulicher Entwurf

Begründung/Erläuterung

1.0	Vorbemerkungen	Seite 7
2.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 7
3.0	Dorfentwicklung Wiersdorf	Seite 7 - 8
4.0	Gemeindlicher Flächenanteil	Seite 9
5.0	Städtebauliche Grundzüge der Bauleitplanung	Seite 9 - 10
5.1	Straßenräumliche Aspekte	Seite 10
5.2	Landschaftliche Einbindung	Seite 10 - 11
5.3	Raumbildende Anordnung der Baukörper	Seite 11
5.4	Merkmale der Baustruktur	Seite 11
6.0	Abgrenzungen des Plangebiets	Seite 12
7.0	Lage und Verkehrsanbindung	Seite 12 - 13
8.0	Anbindung des Baugebiets / Verkehrserschließung	Seite 13
9.0	Sonstige Erschließung	Seite 14
9.1	Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 14
9.2	Schmutzwasserentsorgung	Seite 14
9.3	Oberflächenentwässerung, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes	Seite 14 - 15
9.4	Außengebietsentwässerung	Seite 15
9.5	Stromversorgung	Seite 15
10.0	Bodenordnung	Seite 15
11.0	Bebauungsplan als Rechtsgrundlage	Seite 15

12.0	Flächenbilanz	Seite 16
12.1	Grundstücksflächen	Seite 16
12.1.1	Bereich Biersdorfer Straße	Seite 16
12.1.2	Bereich Neuerschließung	Seite 16
12.2	Straßenflächen	Seite 16
12.3	Wege	Seite 16
12.4	Grünflächen	Seite 16
13.0	Erschließungskosten	Seite 17

Teil B Landespflegerischer Planungsbeitrag

B-1	<i>Gutachterlicher Teil (§ 17 Abs. 2 LPflG)</i>	Seite 19
1.0	Aufgabenstellung	Seite 19
2.0	Planungsgrundlagen	Seite 19
2.1	Naturräumliche Einheiten	Seite 19
2.2	Geologie	Seite 19
2.3	Boden	Seite 19 - 20
2.4	Klima	Seite 20
2.5	Wasserhaushalt	Seite 20
2.5.1	Grundwasser	Seite 20
2.5.2	Gewässer	Seite 20
2.5.3	Heutige potentielle Vegetation	Seite 21
2.5.4	Orts- und Landschaftsbild	Seite 21
2.5.5	Biotope / Planung vernetzter Biotopsysteme	Seite 21
2.6	Schutzgebiete	Seite 21 - 22
2.7	Übergeordnete Planungen	Seite 22
3.0	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft; Entwicklung von Zielvorstellungen	Seite 23
3.1	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	Seite 23
3.2	Schutzgut Boden	Seite 23
3.3	Schutzgut Klima	Seite 23
3.4	Schutzgut Wasser	Seite 24
3.5	Schutzgut Biotop und Artenschutz	Seite 24
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Seite 24
3.7	Status – Quo Prognose	Seite 25
3.8	Entwicklung von Zielvorstellungen für die Bestandsituation	Seite 25

standssituation

4.0	Ermittlung landespflegerischer / grünordnerischer Anforderungen an den Bebauungsplan	Seite 25
4.1	Grünordnerische Anforderungen	Seite 25 - 26
4.2	Landespflegerische Anforderungen	Seite 26

B - 2 *Integration in den Bebauungsplan*

1.0	Abweichung von den landespflegerischen / grünordnerischen Zielvorstellungen	Seite 27 - 28
2.0	Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Wirkfaktoren	Seite 28
2.1	Beschreibung des Vorhabens	Seite 28 - 29
2.2	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren	Seite 29
2.2.1	Baubedingte Auswirkungen	Seite 29 - 30
2.2.2	Anlagebedingte Beeinträchtigungen	Seite 30
2.2.3	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen	Seite 31
2.3	Darstellung der Vermeidung und Minimierung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs	Seite 32
3.0	Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffes und Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen	Seite 33
4.0	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Seite 34 - 36
5.0	Kostenschätzung	Seite 37
6.0	Artenliste	Seite 38

Anlage 1: Bestandsplan

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiersdorf

„Auf der Langheck“

Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Kreis Bitburg-Prüm

Städtebaulicher Entwurf

Begründung / Erläuterung

Teil A

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Wiersdorf
54636 Wiersdorf
Verbandsgemeinde Bitburg - Land

Bearbeitung:

Architekturbüro AF - PLAN
Helmut Fink
Dipl. - Ing. Architekt
Mühlenweg 5
54646 Bettingen
Tel. 06527 - 936000

Stand: Januar 2003

1.0 Vorbemerkungen

Das Plangebiet der Ortsgemeinde Wiersdorf liegt im nördlichen Teil der Gemarkung in der Flur 5 und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Biersdorf. Es arrondiert die vorhandene Bebauung entlang der Biersdorfer Straße und der Gemeindestraße „Im Keilchen“.

Bereits 1994 hat die Ortsgemeinde durch die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Ortsgemeinde Wiersdorf einer geordneten baulichen Entwicklung des Ortes Rechnung getragen.

Die Ortsgemeinde Wiersdorf hat bisher die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und Nutzung von privaten Baugrundstücken innerhalb des abgegrenzten bebauten Bereichs in den Vordergrund der baulichen Dorfentwicklung gestellt.

Innerhalb dieses Bereichs verfügt die Ortsgemeinde über keine Grundstücke. Auch im privaten Bereich stehen nur wenige Baustellen dem Markt zur Verfügung.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Wiersdorf wurde dem immer wieder an die Ortsgemeinde herangetragenen Interesse von ortsansässigen Bürgern an Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Am nördlichen Ende der bebauten Ortslage wurden Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt, um dem wachsenden Bedarf zukünftig gerecht werden zu können.

Die Grenzen des Flächennutzungsplans werden an der nordöstlichen Seite des Plangebiets geringfügig überschritten.

Der wesentliche Teil der geringfügigen Überschreitungen resultiert aus der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3.0 Dorfentwicklung Wiersdorf

Im Jahr 1987 erstellte die Ortsgemeinde Wiersdorf einen Dorfentwicklungsplan, der wesentliche Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Ortes beinhaltet.

Der Ort hat insbesondere im alten Ortskern zahlreiche Positivbeispiele ortsbildprägender Bausubstanz aufzuweisen. In der Bevölkerung entwickelte sich, angeregt durch den Dorfentwicklungsplan und intensives Wirken der Ortsgemeinderäte, in den 90er Jahren ein sehr engagiertes Verhältnis hinsichtlich der Erhaltung und Umnutzung vorhandener Bausubstanz.

Daraus resultierend wurde zunehmend das „Neue Bauen im ländlichen Raum“ thematisiert.

Wiersdorf beteiligte sich mehrfach am Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft“. Die Teilnahme gipfelte zunächst in der Teilnahme am Bundesentscheid im Jahre 1998, bei dem die Gemeinde mit einer Silberplakette ausgezeichnet wurde. Im Rahmen des vorgeschalteten Bezirksentscheides wurde ein neu erbautes Zweifamilienhaus mit einer Ehrenurkunde für regionaltypisches Bauen im ländlichen Raum ausgezeichnet.

Auch in den Folgejahren wurde verstärkt das „Neue Bauen“ im Rahmen der Dorfentwicklung in Wiersdorf thematisiert und durch gemeinsame Anstrengung von Ortsgemeinderat, Bauherren und verschiedenen Architekten entstanden zwischen 1998 und 2001 mehrere neue Wohnhäuser, die dem Anspruch des regionaltypischen Bauens gerecht zu werden versuchten. Die erfolgreiche Teilnahme in der Sonderklasse des Wettbewerbs „Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft“ im Frühjahr 2001 mündete in der erneuten Teilnahme auf Bundesebene und der Auszeichnung mit der Goldplakette und einer weiteren Auszeichnung für regionaltypisches Bauen.

Angesichts des Bedarfs an Wohnbauflächen, die inzwischen nicht mehr innerhalb der in Zusammenhang bebauten, abgegrenzten Ortslage bereitgestellt werden können, erwarb die Ortsgemeinde Flächen im Plangebiet „Auf der Langheck“ zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Das besondere Augenmerk der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans richtete sich dabei auf die Umsetzung regionaltypischer Bauweisen im Plangebiet als Resultat der bereits geschilderten Bauentwicklung. Dabei wurden in zahlreichen Arbeitssitzungen, Ratssitzungen und einer Bürgerversammlung die unterschiedlichen Belange im Rat und mit den Bürgern diskutiert und abgewogen.

Insbesondere die notwendigerweise mit der Zielsetzung des regionaltypischen Bauens verbundenen einschränkenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden mit der oftmals bei Bauherren vorhandenen Interessenlage, uneingeschränkt bauen zu dürfen, abgewogen.

Die Umsetzung regionaltypischer Bauelemente im Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der gegliederten Entwicklung Wiersdorfs als dörfliche Gemeinde mit unverfälschtem ländlich geprägten Ortsbild als höherrangiges allgemeines Interesse zu werten.

4.0 Gemeindlicher Flächenanteil

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es werden 20 neue Baustellen (Nr. 2 – 21) erschlossen. Die Erschließung der Baustelle Nr. 1 erfolgt über die Biersdorferstraße (K72).

Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt 797 m² und liegt damit in einem vertretbaren Rahmen für ländlich geprägte Baugebiete der Region.

Die Ortsgemeinde verfügt im Baugebiet über folgende Flächen:

1. Flurstück 1/5 (Eigentum Gemeinde) 4.610 m²
2. Kaufoption Flurstück 3 nach Umsetzung des Bebauungsplans (notarieller Vertrag ist vorhanden) 17.469 m²

Die Gemeinde verfügt damit über 87 % der Gesamtfläche einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen.

Der Verkauf der gemeindlichen Grundstücke wird mit zeitlich festgelegter Bauverpflichtung erfolgen. Die Flurstücke A1, A2, A3 bleiben voraussichtlich in Privatbesitz.

5.0 Städtebauliche Grundzüge des Bebauungsplans

Ausgehend von den allgemeinen und speziellen Erkenntnissen der Dorfentwicklung / Dorferneuerung sieht der Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung die Verwendung und Anwendung dorftypischer, tradierter Bauelemente vor.

Ausgehend von den Erläuterungen in Abschnitt 3.0 wird die organische, siedlungstypische Weiterentwicklung Wiersdorfs auf der Grundlage der im alten Ortskern Wiersdorfs vorhandenen dörflichen Gestaltungs- und Strukturmerkmale angestrebt. Das charakteristische Orts- und Straßenbild in Wiersdorfs historischem Ortskern soll sich, auf die Situation eines Wohngebietes abgestimmt, auch im Plangebiet wiederfinden.

Der vorliegende B - Plan soll zudem als Instrument verstanden werden, die sich in den Randbereichen entwickelnden, für den Ort Wiersdorf untypischen Bauweisen (allseitige Abwalmungen in Verbindung mit Bungalowstil, flache Dachneigungen, große Dachüberstände, liegende Fensterformate, unförmige Dachgauben etc.) sowie die sich abzeichnende lineare und starre Reihung von Gebäudezeilen (Biersdorfer Straße, Seeblickstraße) im Plangebiet nicht zur Entfaltung kommen zu lassen. Es ist Auffassung der Ortsgemeinde, dass dies eine Entwicklung in eine nicht gewünschte Richtung darstellt, da die charakterlichen Bau- und Strukturelemente des historischen Ortskerns sich in den Ortsteilen neueren Datums nur in unzureichendem Umfang wiederfinden.

Die wesentlichen Merkmale des Entwurfs:

5.1 Straßenräumliche Aspekte

Der Straßenraum wird durch die organische, dem Gelände angepasste Führung der Erschließungsstraße, durch Fahrbahnverschwenkung, die Anordnung von Grünflächen im Verkehrsraum, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und die raumbildende Staffelung der Grundstücke / Baukörper dörflich gestaltet und räumlich gegliedert. Durch die vorgesehene Fahrbahnführung und Fahrbahnbreiten sollte sich ein geschwindigkeits-reduzierender Effekt einstellen.

Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße wird in einer Breite von 5,00 m bis 5,50 m (Anschluss an die K72 – Biersdorfer Straße) mit seitlichem Grünstreifen in Teilbereichen vorgesehen, um der Funktion der Erschließungsstraße gerecht zu werden.

Auf Gehwege soll gänzlich verzichtet werden, da es sich hier um eine Anliegerstraße handelt und Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist.

Der Ausbau erfolgt in Schwarzdecke mit 50 cm breiten Muldenrinnen. Zur Verkehrsberuhigung ist die Anlegung von Engstellen im Straßenraum in Verbindung mit straßenbegleitenden Grünflächen wünschenswert.

Die Gesamtlänge der neu zu bauenden Erschließungsstraße beträgt ca. 330 m. Am südlichen Rand des Baugebiets ist ein wassergebundener Fußweg vorgesehen, der zugleich der Bewirtschaftung der öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen dienen soll.

5.2 Landschaftliche Einbindung

Zur Verbesserung des Übergangs von Baugebiet zur Landschaft und zugleich zur Abgrenzung der Siedlungsentwicklung nach Nordosten (Gemarkung Biersdorf – offene Landschaft) ist neben der Durchgrünung des Straßenraums eine nordöstlich an das Baugebiet angrenzende ca. 2.850 m² große Grünzone vorgesehen. Sie dient der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ist die Fortsetzung einer zentral im Baugebiet von Süden nach Norden verlaufenden Grünzone, die südlich an das Baugebiet vorhandenen Flurobstwiesen mit den neu anzulegenden Pflanzflächen vernetzt und eine naturräumliche Gliederung des Plangebiets bewirkt. Die Pflanzbereiche werden ergänzt durch westlich zur vorhandenen Bebauung an der Biersdorfer Straße vorgesehene Abstandsräume.

Insgesamt sind im Abgrenzungsgebiet 6.435 m² private und öffentliche Grünflächen vorgesehen.

5.3 Raumbildende Anordnung der Baukörper

Ein wesentliches Ziel des Neuentwurfs ist die Realisierung und Weiterführung gewachsener Ortsstrukturen des historischen Ortskerns im Neubaugebiet. Die Baustruktur im alten Ortskern zeichnet sich im wesentlichen dadurch aus, dass langgestreckte Baukörper und Gebäudezeilen mit Einzelbaukörpern im Wechsel stehen. Die Gebäude wechseln zwischen giebel- und traufständig.

Die ortstypischen Gebäude im alten Ortskern sind in der Regel 1- bis 2-geschossig, haben stehende Fensterformate, wenig Dachüberstand und eine Dachneigung um 40°. Durch das Ab- bzw. Heranrücken verschiedener Gebäudeteile vom öffentlichen Straßenraum entsteht eine das Dorfbild prägende charakteristische Folge von räumlichen Aufweitungen und Verengungen im Straßenraum.

Die aufgeführten charakteristischen Elemente werden im Baugebiet durch die versetzte Anordnung von Baugrenzen, resultierend aus der geschwungenen Fahrbahnführung, die Zulässigkeit von Doppelhäusern bei verschiedenen Grundstücken, die differenzierte Festsetzung der Hauptfirstrichtung, die Begrenzung der Giebelhöhen und andere Festsetzungen soweit in das Baugebiet übertragen, dass es den gewünschten Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen eines dörflichen Wohngebiets gerecht wird und die Planungsfreiheit der Bauleute nur soweit einschränkt, wie es für die städtebauliche Umsetzung der genannten Zielvorstellungen erforderlich ist.

5.4 Merkmale der Baustruktur

Für das Baugebiet wird wegen des großzügigen Grundstück-zuschnitts die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Das Gebiet dient vorwiegend der Deckung des Wohnbedarfs der Ortsgemeinde Wiersdorf. Daher wurde die Baugebietsart WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um der Zielsetzung der Ortsgemeinde, zusätzliche Wohnbauflächen bereit zu stellen, gerecht zu werden.

In Anlehnung an die typische Baustruktur des alten Ortskerns werden geneigte Dächer zwischen 37° und 42° mit geringen Dachüberständen, stehende Fensterformate sowie eingeschossige Bauweise mit begrenzter Firsthöhe zugelassen.

Doppelhausgrundstücke (B-Grundstücke) sind vorgesehen, um die Umsetzung der ortstypischen langgestreckten Bauweise im Dorf ansatzweise auch im Planungsgebiet zumindest zu ermöglichen. Ersatzweise können bei diesen Grundstücken Garagen oder sonstige Nebengebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorgesehen werden.

6.0 Abgrenzung des Plangebiets

Die nördliche Begrenzung des Plangebiets wird durch die südliche Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinde Biersdorf gebildet (Wirtschaftsweg).

Die Grenze knickt an der nordöstlichen Ecke des Gebiets ab und verläuft nach Südosten bis zur Gemeindestraße „Im Keilchen“ über das Flurstück 3.

Die Begrenzung im Süden verläuft von der Straße „Im Keilchen“ entlang der Flurstücksgrenzen 4/2 und 4/1 nach Süden, dann nach Westen abknickend über Flurstück 5 bis zum Grundstück 7/3, entlang 7/3 nach Süden und nach Westen entlang Flurstück 7/2 bis zur Biersdorfer Straße (K72), Flurstück 74/9.

Von dort verläuft die Baugebietsgrenze nach Norden entlang der K72, am Flurstück 1/1 entlang nach Osten bis zum Flurstück 1/5, nach Norden entlang der Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 bis zum Flurstück 2. Dort knickt die Plangebietsgrenze nach Osten und dann nach Norden ab entlang Flurstück 2 bis zum Ausgangspunkt am Wirtschaftsweg der Gemarkung Wiersdorf.

7.0 Lage und Verkehrsanbindung

Wiersdorf liegt im nordwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, unweit des Stausees Bitburg im Deutsch-Luxemburgischen Naturpark.

Kreisstadt und Sitz der Verbandsgemeinde ist die 7 km entfernt liegende Stadt Bitburg, Mittelzentrum der Region und Hauptort für die Versorgung mit dem täglichen Grundbedarf.

Über die B 51 ist das Oberzentrum Trier (Entfernung ca. 35 km) zu erreichen.

Die benachbarten Orte sind Biersdorf im Norden und Hermesdorf im Süden.

8.0 Anbindung des Baugebiets / Verkehrserschließung

Die Anbindung des nördlich an die bebaute Ortslage angrenzenden Baugebiets erfolgt im Südwesten an die K 72 (Biersdorferstraße) und im Südosten an die Gemeindestraße „Im Keilchen“. Der Anschluss an der Biersdorferstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD).

Die Erschließungsstraße im Baugebiet verläuft in der Falllinie des von Nord nach Süd geneigten Geländes respektive im nördlichen Bereich des Baugebiets parallel zu den Höhenlinien, so dass keine gravierenden Geländeeinschnitte entstehen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen dorfgerecht mit begleitenden öffentlichen Grünflächen in einer Ausbaubreite von 5,00

m (5,50 m im Anschluss an die K 72) inklusive seitlichen Muldenrinnen in Betonpflaster ausgebaut werden.

Durch die organische, geschwungene Straßenführung werden abwechslungsreiche Grundstückszuschnitte und Raumsituationen entstehen, die in Verbindung mit straßenbegleitenden Grünflächen in Verbindung mit Einengungen einen geschwindigkeits-reduzierenden Effekt erreichen sollten.

Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte kann auf die Anlage von Gehwegen verzichtet werden.

Im südlich und östlich gelegenen Teil des Plangebietes ist ein Fuß- und Bewirtschaftungsweg vorgesehen, der die westlich und östlich gelegenen Planbereiche fußläufig miteinander verbindet.

Zur Erschließung des an das Plangebiet angrenzenden Anliegers "Im Keilchen 11" (Zufahrt zur vorhandenen Scheune) wird ein wassergebundener 3m breiter Weg parallel zur östlichen Grundstücksgrenze A 13 angelegt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den Grundstücken A 10 und B 11 ist die Anlage eines Fußpfades zur fußläufigen Anbindung mit der angrenzenden Landschaft zulässig.

9.0 Sonstige Erschließung

9.1 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist sichergestellt über den Tiefbrunnen Nims / Prümtal. Die Anbindung an das örtliche Wasserleitungsnetz kann sowohl an der Biersdorferstraße als auch „Im Keilchen“ erfolgen.

Versorgungsträger sind die Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land. Auch der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Die Druckwasserhältnisse sind ausreichend.

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ortslage Wiersdorf ist an ein vorhandenes Mischwassersystem angeschlossen. Die Schmutzwasser werden in die mechanisch-biologische Kläranlage südwestlich der Ortslage eingeleitet.

Der neue Schmutzwasserkanal des Baugebiets kann sowohl an den Bestand in der Biersdorferstraße als auch „Im Keilchen“ angebunden werden.

Der Abfluss des Schmutzwassers erfolgt im freien Gefälle zu den o. g. Ortsstraßen.

9.3 Oberflächenentwässerung, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem vor. In der zentral und westlich gelegenen Grünfläche ist die Anlage von Gräben und Mulden zur Retention und Versickerung des örtlich anfallenden Oberflächenwassers aus privaten und öffentlichen Versiegelungsbereichen zulässig.

Der Versickerungsgrad ist abhängig von der Durchlässigkeit des örtlich anstehenden Bodens.

Überschüssiges Oberflächenwasser kann über Überläufe in das örtliche Mischwasserkanalsystem eingeleitet werden. Die Rückhaltung des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers z. B. mittels Zisternen ist möglichst umzusetzen.

Die offenen Muldenrandbereiche sind naturnah mit standortgerechter Bepflanzung zu bepflanzen.

9.4 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an den Wirtschaftsweg auf der Gemarkung Biersdorf an. Die Außengebietsentwässerung hat getrennt zu erfolgen und darf nicht über Entwässerungssysteme des Plangebiets erfolgen. Dies kann z. B. über Wegeseitengräben oder breitflächig über angrenzende Grünflächen auf der Gemarkung Wiersdorf erfolgen.

9.5 Stromversorgung

Die vorhandene Stromversorgung reicht bis an das Plangebiet. Die Versorgung im Plangebiet sollte mit Erdkabel erfolgen.

10.0 Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Wiersdorf verfügt über ca. 87 % der Grundflächen im Plangebiet bzw. besitzt eine auf notariellem Vertrag basierende Kaufoption auf nicht im Eigentum befindliche Grundflächen.

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen und für die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen in den gemeindlich verfügbaren Bereichen. Lediglich der südlich der Plan-

straße A im Anschluss an die Biersdorfer Straße gelegene Bereich (Grundstücke A1 bis A3) ist in Privatbesitz.

Bodenordnende Maßnahmen beschränken sich auf die Umsetzung einer Fortführungsvermessung. Hinsichtlich der Flurstücke 7/4 und Teilstück 5 (südwestlicher Baugebietsteil) erfolgt eine freiwillige privatrechtliche Regelung im Einvernehmen mit dem Eigentümer.

11.0 Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Rechtsgrundlage für:

- Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 24 ff BauGB)
- Grenzregelung (§ 80 ff BauGB)
- Erschließung (§ 123 ff BauGB)
- § 30 BauGB

12.0 Flächenbilanz**12.1 Grundstücksflächen**

12.1.1	<u>Bereich Biersdorfer Straße</u> (bereits voll erschlossen)		
	A1	1.076,00 m ²	<u>1.076,00 m²</u>
12.1.2	<u>Bereich Neuerschließung</u>		
	A2	842,00 m ²	
	A3	716,00 m ²	
	A4	664,00 m ²	
	A5	748,00 m ²	
	B6	817,00 m ²	
	B7	963,00 m ²	
	B8	788,00 m ²	
	B9	821,00 m ²	
	A10	858,00 m ²	
	A18	738,00 m ²	
	A19	804,00 m ²	
	A20	737,00 m ²	
	A21	752,00 m ²	
	B11	837,00 m ²	
	B12	800,00 m ²	
	A13	853,00 m ²	
	A14	703,00 m ²	
	B15	800,00 m ²	
	B16	787,00 m ²	
	A17	633,00 m ²	<u>15.661,00 m²</u>

(Versiegelungsanteil 12.1.1: $1.076 \times 0,3 = 323,00 \text{ m}^2$)

(Versiegelungsanteil 12.1.2: $15.661 \times 0,3 = 4698,00 \text{ m}^2$)

12.2 Straßenflächen 1.725,00 m²**12.3 Wege**

- wassergebundener Fuß- und Bewirtschaftungsweg der Grünflächen / Versickerungsanlagen	338 m ²	
- Erschließungs- / Bewirtschaftungsweg am Grundstück A 13	105m ²	<u>443,00 m²</u>

(Versiegelungsanteil 12. 2: $1.725,00 \text{ m}^2$)

(Versiegelungsanteil 12. 3: (50 %) $221,00 \text{ m}^2$)

12.4 Grünflächen

öffentliche Grünflächen im Plangebiet	<u>5.749,00 m²</u>
private Grünflächen (Grundstück A1 und A3)	<u>686,00 m²</u>

Gesamtfläche Plangebiet: **25.340,00 m²**

13.0 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Die Kostenschätzung basiert auf allgemeinen Erfahrungswerten ohne Berücksichtigung spezifischer örtlicher Verhältnisse.

1. Erschließungskosten incl. Planung:

1.1	VG-Werke		
1.1.1	Kanal (Träger Verbandsgemeindewerke) Schmutzwasser/Oberflächenwasser 330 m	ca. 70.000,00 €	
1.1.2	Wasserleitung (Träger Verbandsgemeindewerke) 330 m	ca. 25.000,00 €	
1.2	Ortsgemeinde Straßen-/Wegeausbaukosten		
1.3.1	Neubau Erschließungsstraße ohne Gehweganlage 1.725 m	ca. 175.000,00 €	
1.2.2	wassergebundene Wege (2,25 m breit) 135 m (3,00m breit) 35 m	ca. 10.000,00 € ca. 4.000,00 €	189.000,00 €
1.2.3	Straßenbeleuchtung inkl. Fußweg Erschließungsstraße: 10 Stück Fußweg: 2 Stück	ca. 20.000,00 € ca. 5.000,00 €	25.000,00 €

2. Landschaftspflegerische Kosten (Träger Ortsgemeinde)

2.1	Bepflanzungen im Baugebiet öffentlich	ca. 29.000,00 €	29.000,00 €
2.2	Bepflanzung außerhalb des Plangebiets	ca. 3.500,00 €	3.500,00 €

3. Vermessungskosten (Träger Ortsgemeinde) ca. 27.500,00 € 27.500,00 €

4. Straßenplanung, Straßenvermessung ca. 27.500,00 € 27.500,00 €

**Gesamtkosten der Erschließung (Träger Ortsgemeinde)
ohne Kanal, Wasser und modifiziertes Trennsystem:** **301.500,00 €**

Die Aufteilung der Erschließungskosten wird auf 10 % Gemeinde und 90 % Grundstückseigentümer festgelegt. Die Erschließung des gesamten Plangebiets soll ab der 1. Jahreshälfte 2003 erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes " Auf der Langheck " der Ortsgemeinde Wiersdorf.

Wiersdorf, den 08.10.2003

gez. Leo Hülpes (S)

(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt

54634 Bitburg, den 23.09.2003
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag: (S)
Gez. Gerhard Annen

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wiersdorf

„Auf der Langheck“

Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Kreis Bitburg-Prüm

Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG Rhld. - Pfalz

Teil B

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Wiersdorf

54636 Wiersdorf

Verbandsgemeinde Bitburg - Land

Stand: April 2003

Teil 1 – Gutachterlicher Teil (§17 Abs. 2 LPflG)

1.0 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Wiersdorf beabsichtigt, durch einen Bebauungsplan 20 Bauplätze einzurichten, die den längerfristigen Bedarf der Gemeinde decken sollen und dabei durch eine möglichst ortstypische Bebauung eine dorfgerechte Entwicklung sicherstellen sollen.

Das Plangebiet ist im noch nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg - Land als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Gem. den gesetzlichen Vorgaben des BauGB sowie des § 17 LPflG Rheinland - Pfalz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit derselben in einem landespflegerischen Planungsbeitrag nachzuweisen.

Der Planungsbeitrag wurde auf der Basis der Vorabstimmung mit der zuständigen Kreisverwaltung Bitburg – Prüm sowie der vorliegenden übergeordneten Planungsgrundlagen (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bitburg – Land - *Büro Wrede, Trier* – sowie Planung vernetzter Biotopsysteme / Biotopkartierung – Landesamt für Umweltschutz, Regionaler Raumordnungsplan) erstellt.

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Naturräumliche Einheiten:

261.22 Bitburger Keuper - Hochfläche schwach bis mäßig wellige Hochfläche mit geringen Hangneigungen, Höhenlage etwa 300 bis 380 m ü. NN;

2.2 Geologie:

Die Bitburger Keuperhochfläche stellt sich als wellige Hochfläche dar, die an den Rändern durch die Zuflüsse von Nims und Kyll zerlappt ist.

Der Keuper der Bitburger Hochfläche besteht aus Sandsteinen, Dolomiten, Gipskeuper und Roten Tonen.

2.3 Boden:

Die Bodentypen sind schwere, zu Staunässe neigende Böden. Es sind mittel- bis tiefgründige basenreiche Braunerden sowie Lößlehm Boden, Pelosole, und Pseudogleye.

Die Bodendurchlässigkeit ist groß, die Speicherkapazität gering. Die Sorptionsfähigkeit ist gering bis mittel, Erosionsgefährdung wechselnd.

2.4 Klima:

Das Klima des Gebietes zeichnet sich durch ein gegenüber den höheren Lagen der Eifel bereits gemäßigeren Einfluss aus. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7° - 8° Celsius, mit einer mittleren Anzahl von bis zu 100 Frosttagen im Jahr. Der Erste Frost setzt um den 12.10. eines Jahres ein, der letzte liegt etwa beim 10.05. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 650 – 700 mm/Jahr. Die Apfelblüte setzt im Mittel etwa um den 10.05. eines Jahres ein. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-West. Der Planbereich ist nach Süden exponiert und wird im Tagesgang eine Erwärmung aufweisen, während durch die nächtliche Abstrahlung über den offenen Flächen ein Abfluss von kühlerer Luft entstehen kann.

2.5 Wasserhaushalt:

2.5.1 Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsfähigkeit der geologischen Schichten ist mit mittel einzustufen. Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet keine vor.

2.5.2 Gewässer

Kleiner Bachlauf, der südl. der K 71 von Osten nach Westen durch den Ort fließt und in die Prüm entwässert (außerhalb des Plangebietes).

Prüm, Gewässer 2. Ordnung, oberhalb des Bitburger Stausees gering belastet, unterhalb des Stausees mäßig belastet (außerhalb des Plangebietes).

2.5.3 Heutige potentielle Vegetation:

261.22 Perlgras – Buchenwald auf basenreichen Silikatstandorten, Sternmieren – Stieleichen , Hainbuchenwald in den Tälern des Hügellandes und der Niederungen; Schwarzerlen – Bruchwälder

2.5.4 Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die offenen und relativ strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Osten und Süd-Osten von Wiersdorf sowie die im Westen und Nordwesten anschließenden bewaldeten Hänge des Prümtales. Der Ort selbst fügt sich recht harmonisch ein. Er entwickelte sich am Hangfuß entlang der Verkehrsachsen in West-

Ost-Richtung, mit einem Ast nach Norden hin ansteigend Richtung Biersdorf, wo frei stehende Baukörper optisch weithin in Erscheinung treten.

Ansonsten weist das Dorf eine gepflegte regionaltypische Bausubstanz auf, was sich nicht zuletzt in der erfolgreichen Teilnahme bei dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ niedergeschlagen hat.

Das Plangebiet stellt sich als strukturarmes Gebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung dar, das vom Dorf her stetig nach Norden (Richtung Biersdorf) hin ansteigt.

2.5.5 Biotope / Planung vernetzter Biotopsysteme:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind nicht in der Biotopkartierung erfasst. In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist der Bestand mit Wiesen und Weiden mittlerer Standorte beschrieben. Die Zielplanung weist im Nordwesten und Osten der Gemeinde die Entwicklung magerer Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit einem 50 % Flächenanteil von Streuobstbeständen aus.

2.6 Schutzgebiete:

Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale: keine

Der westlich der L 7 und nördlich der L 9 gelegene Teil der Gemarkung Wiersdorf liegt im „Naturpark Südeifel“ (keine Kernzone). Der Planbereich liegt somit außerhalb des Naturparks.

FFH - Gebiete:

Gebietsvorschläge für „Natura 2000“ entsprechend der Richtlinie 92/43/EWG liegen im Planungsraum nicht vor.

Das Prümatal ist vom Naturschutzverband „BUND“ auf der TK 5704 (Blatt Prüm) vorgeschlagen, also nicht im Planbereich.

In der Schattenliste der Naturschutzverbände ist im Nordwesten von Biersdorf das Gebiet **45.43** vorgeschlagen, „Niederwälder zwischen Lambertsberg und Biersdorf“:

Vorkommen von Biotoptypen nach Anhang I:

Hainsimsen – Buchenwald, Labkraut - Eichen – Hainbuchenwald;

Vorkommen von Arten nach Anhang II: Haselhuhn

Das geplante Vorhaben liegt weit außerhalb der hier angesprochenen Lebensräume, durch das Vorhaben auf landwirtschaftlichen Flächen am Rande der Ortslage von Wiersdorf werden weder die Gebietsflächen noch die Lebensgemeinschaften berührt. Es sind weder unmittelbar noch mittelbar Auswirkungen auf die Schutzziele des Gebietes zu erwarten, weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

2.7 Übergeordnete Planungen:

Im *Regionalen Raumordnungsplan* ist die Gemeinde Wiersdorf als Ort mit Erholungsfunktion in einem Fremdenverkehrsschwerpunktbereich mit überörtlicher Bedeutung (Stausee Bitburg) eingeordnet.

Aus dem *Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung* der Verbandsgemeinde Bitburg – Land sind für die Gemeinde Wiersdorf folgende für diese Planung relevante Aussagen entnommen:

Siedlungsflächen: Die Gemeinde Wiersdorf zeichnet sich durch Zersiedlungserscheinungen aus, die linksseitig der Prüm die Hänge und die Hochflächen über große Strecken prägen. Hier wird als Planungskonzept u.a. die harmonische Einbindung von bestehenden und geplanten Siedlungsflächen in die Landschaft vorgegeben.

Naturschutz- und Landschaftspflege: Aufgrund von Flurbereinigungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten sind in der Gemarkung großflächige, gut zu bewirtschaftende Acker- und Grünlandfluren, i.d.R. ohne gliedernde und belebende Strukturen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild, entstanden. Desweiteren sind Beeinträchtigungen durch Zersiedelung und damit verbundenem Landschaftsverbrauch zu verzeichnen. Dies zeigt sich durch den Mangel an Einbindung der Siedlungen und einzelnen Baukörpern i. d. Landschaft sowie durch Bebauung in Überflutungsräumen.

3.0 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft; Entwicklung von Zielvorstellungen

3.1 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft:

Die zu überplanende Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt – hälftig Ackerland / int. Grünland. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich eine Reihe Wohnhäuser, anschließend die K 72 als Verbindung nach Biersdorf. Eine abschirmende Bepflanzung gibt es nicht. In Richtung Norden und Osten schließt ebenfalls strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche an. Südlich des Planbereiches befindet sich ein Wiesenbereich, der dem verlängerten Hinterland der darunter liegenden Zeile Einzelhäuser zuzuordnen ist. Hier stocken in Teilbereichen alte, aber auch neu angepflanzte Streuobstbestände.

3.2 Schutzgut Boden

Es handelt sich bei den vorgefundenen Bodenarten nicht um Sonderstandorte, sondern um Verhältnisse mittlerer Standorte.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Planbereiches sind hier die Bodenverhältnisse, vorrangig unter Acker, in den natürlichen Funktionen durch die stetigen mechanischen Eingriffe, die Einbringung von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden beeinträchtigt.

Die Eignung des Schutzgutes zur Übernahme der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird mit mittel eingestuft, die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist aufgrund der Vorbelastungen als gering zu werten. Daraus ergibt sich eine **mittlere Schutzbedürftigkeit**.

3.3 Schutzgut Klima:

Die standörtliche klimatische Situation im Untersuchungsgebiet hat keinen weiterreichenden Einfluss auf die Bedingungen für Nebelbildung, Nebelhäufigkeit und Durchlüftung des Ortes.

Die Eignung des Standortes zur Übernahme von klimatischen Funktionen wird daher als gering eingestuft, die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist ebenfalls mit gering anzusetzen, so dass hieraus eine **geringe Schutzbedürftigkeit** abzuleiten ist.

3.4 Schutzgut Wasser:

Das Schutzgut Wasser ist hier grundsätzlich mit einer mittleren Eignung zur Übernahme von Funktionen des Naturhaushaltes einzustufen. Dagegen ist die Empfindlichkeit des Potentials hier aufgrund der standörtlichen Verhältnisse gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen als hoch einzustufen, andererseits sind die übrigen Voraussetzungen – Grundwasserneubildung etc. mit einer geringen Empfindlichkeit zu bewerten, wodurch insgesamt eine **mittlere Schutzbedürftigkeit** vor Beeinträchtigungen festzustellen ist.

3.5 Schutzgut Biotop und Artenschutz:

Die landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Planungsgebiet hat einen artenarmen und strukturarmen Lebensraum hervorgebracht. Bedeutsame Vegetationsbestände sind nicht zu verzeichnen. Die südlich des Plangebietes angrenzenden kleinen Streuobstbestände stellen dagegen einen wertvollen Lebensraum für Kleinsäuger, Avifauna und Insekten dar. Die Bestände sind allerdings nicht geschlossen und teilweise überaltert, bzw. noch im Jungstadium.

Die Eignung zur Übernahme von Funktionen des Natur- und Landschaftsbildes ist als grundsätzlich hoch einzustufen, dagegen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen festzustellen, hieraus ermittelt sich eine **mittlere Schutzbedürftigkeit**.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

Das Orts- und Landschaftsbild im weiteren Untersuchungsraum ist grundsätzlich als wertvoll zu bezeichnen, da das Dorf mit den zahlreichen landschaftstypisch erhaltenen Gebäuden und die Anlage des Ortes vor der Kulisse der bewaldeten Hänge einen hohen ästhetischen Wert aufweist.

Das eigentliche Plangebiet stellt sich allerdings aufgrund von Strukturarmut und Zersiedlungstendenz als weniger wertvoll dar. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand kommt dem Gebiet aber Bedeutung zu, da durch die Exposition Eingriffe in diesen Bereich in größerer Entfernung sichtbar sind.

Die Eignung des Gebietes zur Übernahme von Funktionen des Orts- und Landschaftsbildes wird aufgrund dessen mit mittel eingestuft, die Empfindlichkeit des Gebietes wird trotz der fehlenden Strukturen und der begonnenen Besiedlung wegen der Exposition mit mittel angesetzt. Daraus wird eine **mittlere Schutzbedürftigkeit** des Potentials abgeleitet.

3.7 Status - Quo Prognose:

Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist keine Weiterentwicklung des unmittelbaren Plangebietes zu erwarten, lediglich ein Wechsel der derzeitigen Nutzungsart – Acker statt Grünland oder umgekehrt, je nach Bedarfslage – ist anzunehmen. Da hier keine Gehölzstrukturen mehr vorhanden sind, sind keine negativen Veränderungen in dieser Hinsicht zu erwarten.

Die Erhaltung der vorhandenen angrenzenden Streuobstbestände ist anzunehmen, da bereits durch Neupflanzung eine Ergänzung der bestehenden Altbestände erfolgt.

Entlang der K 72 ist ein Lückenschluss der noch offenen, bereits erschlossenen Baustellen zu erwarten, so dass eine Schließung der baulichen Entwicklung Richtung Biersdorf durch Einzelbaugenehmigungen erfolgen dürfte.

3.8 Entwicklung von Zielvorstellungen für die Bestandsituation

(abgeleitet aus den Vorgaben des FNP/Landschaftsplanes)

- Begrenzung der Siedlungsfläche zur Vermeidung weiterer Zersiedlung
- Landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsflächen, Erhalt bzw. die Entwicklung von Flächen vor allem für Gehölzpflanzungen entlang der Bauflächen oder Einzel-

gebäuden unter vorrangiger Verwendung von einheimischen Laub- und Obstgehölzen.

- An Bachläufen sind Uferrandstreifen zwischen 10 m bis 5 m entsprechend der Größe des Wasserlaufes zu entwickeln.
- Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesenbeständen
- Erhalt von strukturreichen Biotopkomplexen

4.0 Ermittlung landespflegerischer / grünordnerischer Anforderungen an den Bebauungsplan

Die planerische Erarbeitung eines Bebauungsplankonzeptes für das oben dargestellte Gebiet sollte unter Zugrundelegung der oben dargestellten Grundlagen die im folgenden genannten Anforderungen erfüllen.

4.1 Grünordnerische Anforderungen:

- aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sollte eine Durchgrünung des Baugebietes unter Berücksichtigung der charakteristischen Hofstruktur des Dorfes enthalten sein, daher jeder Wohneinheit mind. ein „Hofbaum“ zugeordnet werden;
- zur Einbindung in den dörflichen Charakter und Betonung der Ortsrandsituation Verwendung möglichst zahlreicher Obstgehölze
- gelockerte Bebauung ohne Vorstadtcharakter
- Vermeidung von weithin sichtbaren Aufschüttungen innerhalb des Gebietes in den hängigen Baustellen durch entsprechende Auflagen zum Abfangen der Böschungen

4.2 Landespflegerische Anforderungen:

- Die weitere Siedlungsentwicklung soll nach Nordosten entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges begrenzt werden, um ein weiteres Ausgreifen zu vermeiden.
- Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes im Raum durch Anlage von Strukturelementen zur Entwicklung von artenreicheren Lebensräumen
- Durch die Anlage einer Streuobstwiese oberhalb des Gebietes kann eine weitere bauliche Entwicklung in die Landschaft hinein vermieden werden.
- Versickerung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers auf der Eingriffsfläche

Teil B – Integration in den Bebauungsplan; Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Grünordnungsplanung

1.0. Abweichung von den landespflegerischen / grünordnerischen Zielvorstellungen

- *Begrenzung der Siedlungsfläche zur Vermeidung weiterer Zersiedlung –*

„durch die bereits fortgeschrittene Bebauung entlang der beidseitig begrenzenden Verkehrswege handelt es sich um ein städtebaulich sinnvolles Schließen der Baufläche und nicht um eine weitere Zersiedlung“ (L - Plan der VG Bitburg – Land)

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung der Fläche zwischen dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg und dem bisherigen Ortsrand vor, dessen Sieglungsast entlang einer Gemeindestraße hier in die freie Landschaft ausläuft. Dieses Gebiet stellt somit eine Zwickelfläche dar, die im näheren Ortsrand noch Obstbaumbestände aufweist. Die Überplanung dieses Gebietes zur Sicherung des mittelfristigen Bedarfes an Bauflächen stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar, die durch den nördl. verlaufenden Wirtschaftsweg wiederum einen Abschluss findet.

- *Landschaftsgerechte Einbindung von Siedlungsflächen, Erhalt bzw. die Entwicklung von Flächen vor allem für Gehölzpflanzungen entlang der Bauflächen oder Einzelgebäuden unter vorrangiger Verwendung von einheimischen Laub- und Obstgehölzen -*

Das Bebauungsplankonzept hat diese Zielvorstellung aufgenommen. Hier ist also keine Abweichung zu verzeichnen.

- *An Bachläufen sind Uferrandstreifen zwischen 10 m bis 5 m entsprechend der Größe des Wasserlaufes zu entwickeln -*

Oberirdische Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- *Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesenbeständen -*

„Eine Streuobstanpflanzung kann auch nördlich des neuen Ortsrandes erfolgen“ (L – Plan der VG Bitburg – Land)

Entsprechend den Festsetzungen des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes ist für das Baugebiet im nordöstlichen Bereich eine mögliche Kompensationsfläche vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit, nach Bedarf die Streu-

obstanpflanzung durchzuführen und die Entwicklung einer Obstwiese zu fördern.

Die bestehenden Restbestände der Streuobstbestände im Süden des Baugebietes werden durch die geplante Baustellenausweisung entgegen den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht beansprucht. Eine Abweichung von dieser Zielvorstellung erfolgt also nicht.

- *Erhalt von strukturreichen Biotopkomplexen* -

Aufgrund der Strukturarmut des betroffenen Gebietes und des Verzichtes auf die Beanspruchung der Obstbaumbestände ist eine Abweichung von dieser Zielvorstellung nicht zu verzeichnen.

2.0 Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Wirkfaktoren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf der ca. 2,5 ha großen Fläche sollen 21 Einfamilienhäuser mit Garagen und Gärten errichtet werden. Insgesamt wird die für Wohngebäude inklusive Gärten vorgesehene Fläche 16737 qm betragen. Es soll als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 797 qm. Hieraus ergibt sich eine überbaute Fläche von etwa 239 qm / Grundstück, insgesamt auf das Baugebiet bezogen ≈ 5021 qm.

Die Erschließungsstraße wird von der Biersdorfer Straße unterhalb der vorhandenen Bebauung, zunächst parallel zum Hang, dann in Hufeisenform umlaufend geführt. Die Straße wird in einer Breite von durchschnittlich 5 m (in Kurvenbereichen aufgeweitet) einschließlich gepflasterter Muldenrinne (0,50 m breit) ausgebaut werden. Hieraus ergibt sich eine versiegelte Fläche von 1725 qm.

Die Bebauung wird entlang der Erschließungsstraße entwickelt, so dass sich ein äußerer Ring und ein innerer Ring ergeben; in der Mittelachse des Gebietes verbleibt ein Grünzug.

Als fußläufige Querverbindung ist ein geschotterter Fußweg in 2,25 m Breite an der Südgrenze des Baugebietes vorgesehen, wodurch eine Fläche von 338 qm beansprucht wird. Zusätzlich wird an der östlichen Grundstücksgrenze A 13 ein 3 m breiter Erschließungsweg mit 105 m² Fläche angelegt.

2.2 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

2.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Die bauliche Erschließung des Gebietes stellt einen Eingriff in das **Schutzgut Boden** dar, da der Bau der Strasse, der Gebäude, Nebenanlagen, Zuwegungen, Versorgungsleitungen, Bedarf an Baustelleneinrichtungsflächen die anstehenden Bodenstrukturen durch Abgrabung, Aufschüttung, Umlagerung und Verdichtung zerstört werden. Die Bodenfunktionen werden für die Zeit der Bautätigkeit vollkommen zerstört. Diese Beeinträchtigung umfasst das Gebiet insgesamt. Diese Störung ist vorübergehender Natur, so dass nach Abschluss der Bauarbeiten auf den unversiegelten Flächen potentiell wieder eine Bodenentwicklung einsetzen kann.

Damit verbunden sind die Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Wasser**, da die durch den Boden erfüllten Funktionen für den Wasserhaushalt (Filterfunktion, Speicherfähigkeit, Pufferfunktion) vorübergehend gestört werden. Der Eingriff wird im Bauablauf immer nur auf Teilbereichen wirksam.

Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** sind durch die Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Das **Schutzgut Biotop- und Artenschutz** ist hinsichtlich der Beseitigung von Vegetationsbeständen betroffen, da durch die oben genannten Maßnahmen der Bautätigkeit die auf dem Grünland stockende Grasvegetation ($\approx 17114 \text{ qm}$) beseitigt wird. Die derzeit als Acker genutzte Fläche ist hierdurch nicht betroffen. Die Flächen können nach Abschluss der Arbeiten potentiell wieder besiedelt werden, die beseitigten Vegetationsbestände sind ubiquitär, kurzfristig wiederherstellbar und im Gebiet häufig vertreten.

Während der Bauzeit ist mit einer Lärmbelastung der Umgebung zu rechnen, die eine vorübergehende Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen, vorrangig der vorhandenen Wohnbebauung, mit sich bringt. Diese Auswirkung ist zeitlich begrenzt und tritt je nach Fortschritt der baulichen Entwicklung des Gebietes unregelmäßig gestaffelt auf.

Das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** wird vorübergehend durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden. Da die Errichtung der Gebäude nicht in einem Zuge erfolgen wird, sondern je nach Bedarf Stück für Stück, ist diese Beeinträchtigung im ganzen zwar über einen längeren Zeitraum vorhanden, hat ihren Schwerpunkt aber nur bei dem Bau der Erschließungsstrasse und der Versorgungsleitungen, die das gesamte Gebiet erfassen wird.

2.2.2 Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen, Zuwegungen und der Erschließungsstrasse führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen, die als besiedelbarer Lebensraum dem Naturhaushalt entzogen werden. Hier sind die **Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotop- und Artenschutz** betroffen. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt etwa 6652 qm.

Durch Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser und Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterial können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden bzw. gemindert werden.

Das **Schutzgut Klima** ist zwar grundsätzlich durch die Versiegelung, Überbauung von Flächen betroffen, aber aufgrund der Kleinräumigkeit der Flächen sind Veränderungen nicht zu erwarten.

Das **Orts- und Landschaftsbild** ist durch die anthropogene Überformung der natürlichen Topografie durch bauliche Anlagen und Verschiebung von Erdmassen zur Geländeenivellierung betroffen.

Durch Begrünung und Einbindung des Gebietes sowie die dorftypische Strukturierung der Gebäude können die Auswirkungen des Eingriffes hier gemindert werden.

2.2.3 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Als betriebsbedingte Beeinträchtigung stellt sich bei dem Wohngebiet die übliche Nutzung durch den Menschen dar.

Auf das **Schutzgut Boden** kann sich dies durch die gärtnerische Bodenbearbeitung sowie auch durch die Zuführung von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden beeinträchtigend auswirken.

Die natürliche Bodenentwicklung wird dabei je nach Intensität der Nutzung immer wieder gestört bzw. verändert. Die standörtlichen Bodenverhältnisse werden hierdurch zwar verändert, aber in ihren Funktionen für den Naturhaushalt nicht beeinträchtigt – soweit keine über das bestehende Maß hinausgehende Belastung mit Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln erfolgt.

Auf das **Schutzgut Wasser** sind neben dem möglichen Eintrag von Nährstoffen und Herbi- und Pestiziden keine weiteren betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Klima** sind kleinräumig Auswirkungen durch die Beheizung der Gebäude während der Wintermonate zu erwarten. Veränderungen der natürlichen klimatischen Verhältnisse sind wegen der großen verbleibenden Freiflächen nur in geringem Umfang zu erwarten.

Das **Schutzgut Arten- und Biotopschutz** kann durch das Einbringen standortfremder und nicht heimischer Pflanzenarten, die nur noch reduzierte Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt bieten, die gärtnerische Nutzung, ebenso wie durch die ständige menschliche Präsenz und die damit verbundenen Geräusch- und Lichtemissionen beeinträchtigt werden. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigung ist durch entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung zu mindern. Andererseits wird durch das Entstehen der Hausgärten eine größere Strukturvielfalt mit entsprechenden Lebensräumen gegenüber der bestehenden Situation entstehen. Die sich in dem entstehenden Gebiet potentiell ansiedelnde Fauna wird durch die menschliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren, da kulturfolgende oder -tolerante Arten – wie bei der derzeitigen Artenausstattung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrandlage – zu erwarten sind.

Auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Darstellung der Vermeidung und Minimierung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung kann dadurch gemindert werden, dass zur Herstellung der Zufahrten, Stellplätze und Hausvorplätze versickerungsfähiges Material verwendet wird.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll im Gebiet in Mulden zur Versickerung gebracht werden, so dass die mit der Flächenversiegelung einhergehende Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden werden kann.
- Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung des Hanges wird durch die Gruppierung der Gebäude in gelockerter, an die gewachsene Struktur des Kernortes und dem Gelände angepasster Anordnung gemindert.
- Der durch die Struktur des Gebietes entstehende zentrale Grünzug sowie durch die Vorgabe „ein Hofbaum pro Einheit“, bzw. Obstbaumpflanzungen in den Gärten erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung.
- Darüber hinaus soll die Geländemodulation je Baufläche zur Nivellierung der Hangneigung (bis zu 1m Höhenunterschied je Baustelle) kleinteilig gestaltet werden zur Vermeidung von unnatürlichen und auffälligen Aufschüttungen. Vorgegeben werden soll das Abfangen dieser Böschungen z.B. durch Trockenmauern.
- Durch die Vorgabe, vorwiegend heimische, standorttypische Gehölze zu pflanzen, kann die Beeinträchtigung der anthropogenen Überformung des Gebietes für die heimische Fauna gemindert werden.

3.0. Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffes und Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen

Die Funktionsbeeinträchtigungen der verschiedenen Potentiale des Naturhaushaltes werden aus der Verknüpfung der vorhabenbedingten Wirkfaktoren mit der vorhandenen Schutzbedürftigkeit ermittelt.

Schutzgut	Abgrabung, Aufschüttung Umlagerung	Beseitigung von Vegetationsbeständen	Versiegelung/Überbauung	Nutzung/Emissionen
Boden mittel	<i>mittel</i>	keine	<i>hoch</i>	gering
Wasserhaushalt Mittel	gering	keine	<i>mittel</i>	gering
Klima gering	keine	keine	gering	keine
Biotop- und Artenschutz Mittel	keine	<i>mittel</i>	<i>hoch</i>	gering
Orts- und Landschaftsbild mittel	gering	keine	<i>mittel</i>	keine

Die Eingriffe, bei denen das Ergebnis der Verknüpfung mit der Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter „mittel“ oder „hoch“ ergibt, sind als erheblich und nachhaltig einzuordnen und aufgrund dessen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

NR	EINGRIFF	GRÖßE	SCHUTZGUT	NR	KOMPENSATIONSMAßNAHME	ART	BEGRÜNDUNG	GRÖßE
1	Umlagerung, Abgrabung, Aufschüttung, Verdichtung	2,3 ha	Boden	1	Wiederherstellung der nicht überbauten Flächen als Gärten, Gehölzpflanzung und Anlage einer Streuobstwiese	A	Durch die Herstellung der Flächen zur Begrünung kann die Entwicklung der Bodenprozesse wieder einsetzen und die Bodenfunktionen in angemessenem Zeitraum wieder übernommen werden	1,6 ha
				+				+
				2	Entwicklung einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen auf einer Grünlandfläche in der Gemarkung Wiersdorf, Flur 4, Flurstück 103/1. Eigentümerin: Marianne Schmitz, Biersdorfer Straße 7, 54636 Wiersdorf Bewirtschaftung gemäß FUL 3	A	Durch die Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese werden die Bodenfunktionen hier gefördert;	1,75 ha
2a	Versiegelung und Überbauung	0.69 ha	Boden	2	Entwicklung einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen auf einer Grünlandfläche in der Gemarkung Wiersdorf, Flur 4, Flurstück 103/1. Eigentümerin: Marianne Schmitz, Biersdorfer Straße 7, 54636 Wiersdorf Bewirtschaftung gemäß FUL 3	E	Durch die Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese werden die Bodenfunktionen hier gefördert; Die Wasserhaltefähigkeit wird verbessert;	1,75 ha
2b	s. o.	s.o.	Wasserhaushalt	3a	Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch zwei Versickerungsmulden im Gebiet;	M	Das Wasser wird dem natürlichen Kreislauf zugeführt und die aus der Bebauung/Versiegelung resultierende Beeinträchtigung wird gemindert	-
				3b	Stellplätze, Zufahrten etc. werden in versickerungsfähigem Material hergestellt			

NR	EINGRIFF	GRÖßE	SCHUTZGUT	NR	KOMPENSATIONSMAßNAHME	ART	BEGRÜNDUNG	GRÖßE
2c	s.o.	s.o.	Biotop- und Artenschutz	4	Anpflanzung von Strauch- und Baumgruppen umlaufend um das Baugebiet sowie als innerer Grünzug ;	A	Durch die Herstellung von vielfältig strukturierten Gehölzflächen wird der Verlust an besiedelbarer Fläche ausgeglichen und in Verbindung mit den weiteren umgebenden landwirtschaftlichen Flächen diese Lebensräume aufgewertet	0,57 ha
2d	s.o.	s.o.	Orts- und Landschaftsbild	4	Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen umlaufend um das Baugebiet sowie als innerer Grünzug	A	Durch die Anpflanzung von Gehölzen das Gebiet durchquerend und umgebend wird die Einbindung in die Landschaft sowie die Unterstützung der lockeren Bebauung erzielt; durch die Durchgrünung wird vom Baugebiet in die freie Landschaft übergeleitet und der Ortsrand betont.	0,57 ha
2e	s.o.		s.o.	5	Durchgrünung des Gebietes durch Anpflanzen von je 1 Obstbaum pro Vorgarten und mind. 2 je rückwärtigem Garten	A	Die zahlreichen Obstbäume sollen den dörflichen Charakter des Gebietes betonen und mit dem Blühaspekt die ästhetische Qualität des Gebietes fördern	60 Stck.

NR	EINGRIFF	GRÖßE	SCHUTZGUT	NR	KOMPENSATIONSMAßNAHME	ART	BEGRÜNDUNG	GRÖßE
3	Beseitigung von Vegetationsbeständen	1.71 ha	Biotop- und Artenschutz	4 + 2	Anpflanzung von Strauch- und Baumgruppen umlaufend um das Baugebiet sowie als innerer Grünzug; Entwicklung einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen auf einer Grünlandfläche (siehe Seite 34). Bewirtschaftung gemäß FUL 3	A	Die durch die Beseitigung von Vegetationsbeständen entfallenden floristischen Bestände sowie die damit verbundenen Lebensräume der Fauna werden durch die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandbewirtschaftung in vielfältiger und geeigneter Weise ausgeglichen	0.57 ha + 1,75 ha = 2,32 ha

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind die aufgrund der Bebauung und Erschließung des Gebietes zu erwartenden Eingriffe aus landespflegerischer Sicht ausgeglichen.

Die außerhalb des Baugebietes gelegene Kompensationsfläche Nr. 1 (1,75 ha) wird in der Gemarkung Wiersdorf, Flur 4, Flurstück 103, Eigentümerin Marianne Schmitz, umgesetzt.

Die Durchführung und Durchführbarkeit der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vertraglich und, soweit erforderlich, über dingliche Sicherungsmaßnahmen geregelt.

5.0 Kostenschätzung

Bei der Kostenschätzung werden die Kosten für die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen aufgeführt.

Die Preise sind als Orientierungswerte und nicht als verbindliche Kalkulation anzusehen.

Entwicklung einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen außerhalb des Plangebiets

Obstbäume	45 Stück		
mit Anpflanzung, Fertigstellungs- und			
Entwicklungspflege, Pfahl			
einschl. Erziehungsschnitt			
		3.500,00 €	3.500,00 €

Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen

Anteil der Bäume 1. Ordnung	≈ 310 Stck.		
mit Anpflanzung, Fertigstellungs- und			
Entwicklungspflege (alle Arbeiten und Hilfsstoffe)			
Qualität: Heister m. Ballen			
		5.000,00 €	

Anteil der Bäume 2. Ordnung			
15 %	≈ 900 Stck.		
mit Anpflanzung, Fertigstellungs- und			
Entwicklungspflege (alle Arbeiten und Hilfsstoffe)			
Qualität: Heister m. Ballen			
		18.000,00 €	

Anteil der Sträucher			
40 %	≈ 2400 Stck.		
Mit Anpflanzung, Fertigstellungspflege- und			
Entwicklungspflege (alle Arbeiten und Hilfsstoffe)			
Qualität: Sträucher 2j. verschult			
		12.500,00 €	

Einsaat der Freifläche	≈ 0.23 ha		
mit Landschaftsrasenmischung			
mit Kräutern RSM 7.1.2			
einschl. Herrichten der Fläche			
		1.000,00 €	36.500,00 €

GESAMT: **40.000,00 €**

Davon werden in Eigenleistung erbracht: 7.500,00 €

6.0**Artenliste****Obstbäume:****Apfel:**

Boskoop, Eifeler Rambur, Goldrenette, Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Wiesenapfel

Birne:

Pleiner Mostbirne, Sievenicher Mostbirne, Nägelschesbirne, Luxemburger

Zwetschen:

Hauszwetsche, Wangenheimer, Zimmers

Süßkirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche

Laubgehölze:**Hochwachsende Laubbäume (I. Ordnung)**

Fagus sylvatica	Rotbuche	> 20 m
Fraxinus excelsior	Esche	"
Quercus petraea	Traubeneiche	"
Quercus robur	Stieleiche	"
Salix alba	Silberweide	"
Tilia cordata	Winterlinde	16 – 20 m
Ulmus carpinifolia	Feldulme	> 20 m

Mittelhochwachsende Laubbäume (II. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn	11 – 15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	"
Malus sylvestris	Wildapfel	8 - 10 m
Pyrus sylvestris	Wildbirne	"
Prunus avium	Vogelkirsche	"
Salix caprea	Sal – Weide	11 – 15 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	11 – 15 m

Sträucher 3 – 5 m

Cornus mas	Gewöhnlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Aufgestellt als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes
" Auf der Langheck " der Ortsgemeinde Wiersdorf.**

Wiersdorf, den 08.10.2003

gez. Leo Hülpes

(Ortsbürgermeister)

(S)

Dieser landespflegerische Planungsbeitrag hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt

54634 Bitburg, den 23.09.2003
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(S)

Gez. Gerhard Annen