


**ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF
(ORTSTEIL KOOSBÜSCH)
VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND**

**Begründung zum
Bebauungsplan
"Auf der Held"**

Schl u ß f a s s u n g

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF**

Stand: 14.06.99
Projekt-Nr. 10 913

KARST INGENIEURE GMBH STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG		55283 HÖRTELHÄUSEN AM MEIN WEG 1 TELEFON 0 24 05 / 94 24 0 TELEFAX 0 24 05 / 94 24 34
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Erschließung	10
4.2	Nutzung	12
4.3	Bebauung	12
5	VER- UND ENTSORGUNG	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserversorgung	18
5.3	Abwasserbeseitigung	18
6	BODENORDNUNG	18
7	BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG	19
7.1	Naturräumliche Gliederung	19
7.2	Lage und Relief	19
7.3	Geologie und Böden	19
7.4	Wasserhaushalt	20
7.5	Klima	21
7.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	21
7.7	Landschaftsbild und Erholung	22



7.8 Vorbelastungen	23
8 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG	24
8.1 Übergeordnete Planungen	24
8.2 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	25
8.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen	27
8.4 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	30
8.5 Eingriffsbilanzierung	31
8.6 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)	34
8.6 Hinweise zur Durchführung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	35

1 AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen ihrer Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Wißmannsdorf (815 Einwohner am 30.06.1997), die Ausweisung von Baugrundstücken vorzunehmen.

Da in der Ortslage selbst nur noch eine geringe Anzahl von nutzbaren Baugrundstücken verfügbar ist, soll der mittelfristige Bedarf an Wohnbauland durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gedeckt werden, der Baurecht für ca. 17 zusätzliche Bauplätze schafft.

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf greift auf Flächen am südöstlichen Rand des Ortsteils Koosbüsch zurück, wobei das Plangebiet an die Ortslage anknüpft und durch den gültigen Flächennutzungsplan legitimiert wird. Hinzu kommt, daß im Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist, deren weitere Entwicklung mit Hilfe des Bebauungsplans einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Eine Bebauung des Gebiets wirkt sich wegen dessen peripherer Lage stark auf die Ausbildung des südöstlichen Ortsrandes aus und beeinflusst so nicht unerheblich das Orts- und Landschaftsbild.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere, ohne Veränderung der gegebenen Struktur der Flurstücke sowie unter Beibehaltung der vorhandenen Erschließungssituation Bauland zu schaffen. Dabei wird Wert auf die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gelegt, die den besonderen Anforderungen des Ortsrands gerecht wird. Die Festsetzungen des Plans sollen in dem teilweise schon bebauten Gebiet vor allem eine gute Wohnqualität sichern und eine möglichst sparsame Erschließung des Baugebiets ermöglichen.



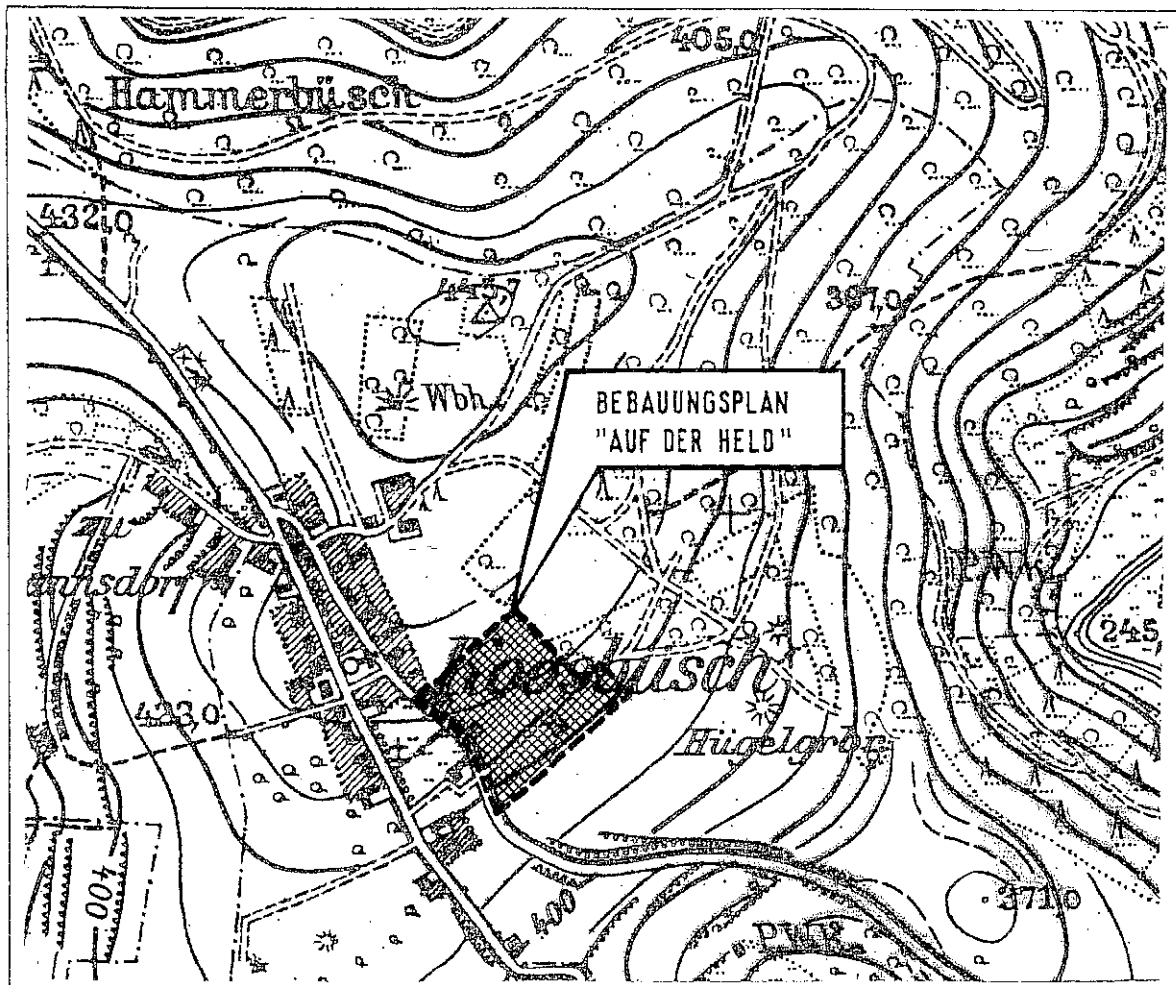


Abb.: Lage des Plangebiets

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt etwa 2,9 ha. Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend die Errichtung von Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Die hiermit vorgelegte Planfassung dient dem Satzungbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch. Der Originalmaßstab des Bebauungsplans ist 1:1.000.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich in einem nahezu ebenen Bereich. Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung über eine Distanz von etwa 160 m um weniger als 7 m ab. Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von weniger als 4 %.

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebiets wird nicht unerheblich von Landwirtschaft geprägt. Es gibt Ackerflächen und Wiesen unterschiedlich intensiver Nutzung. Im Verflechtungsbereich des Baugebiets befinden sich einige Wohngrundstücke, an der Hermesdorfer Straße sowie an der Straße „Zum Stausee“.

Im Gebiet selbst gibt es bereits 10 wohnbaulich genutzte Grundstücke; es ist eine gestreute Bebauung entstanden, die in Zukunft durch weitere Wohnhäuser städtebaulich geordnet und zielgerichtet weiterzuentwickeln ist.

Das Baugebiet „Auf der Held“ eignet sich für eine verträgliche Entwicklung des Ortsteils Koosbüsch, insbesondere, weil es unmittelbar an die Ortslage anschließt und teilweise bebaut ist, so daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Verdichtung und Arrondierung des Ortsteils geleistet wird.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 9 (Hermesdorfer Straße). Mit einer Querschnittsbelastung von 709 Kfz/24 h im durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV), einem Güterverkehrsanteil von 13 % sowie einem Schwerlastanteil von 7 % (Meßdaten von 1995, veröffentlicht vom Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen), weist diese eine geringe Verkehrsbelastung auf, wenn auch der Anteil des Güter- und Schwerlastverkehrs im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen hoch ist.

Entlang der Landesstraße L 9 wurde im südöstlichen Bereich des Plangebiets beiderseits der Straße „Zum Stausee“ (Flurstücken 71 und 72) bereits ein Lärmschutzwall von ca. 2,50 m Höhe aufgeschüttet.

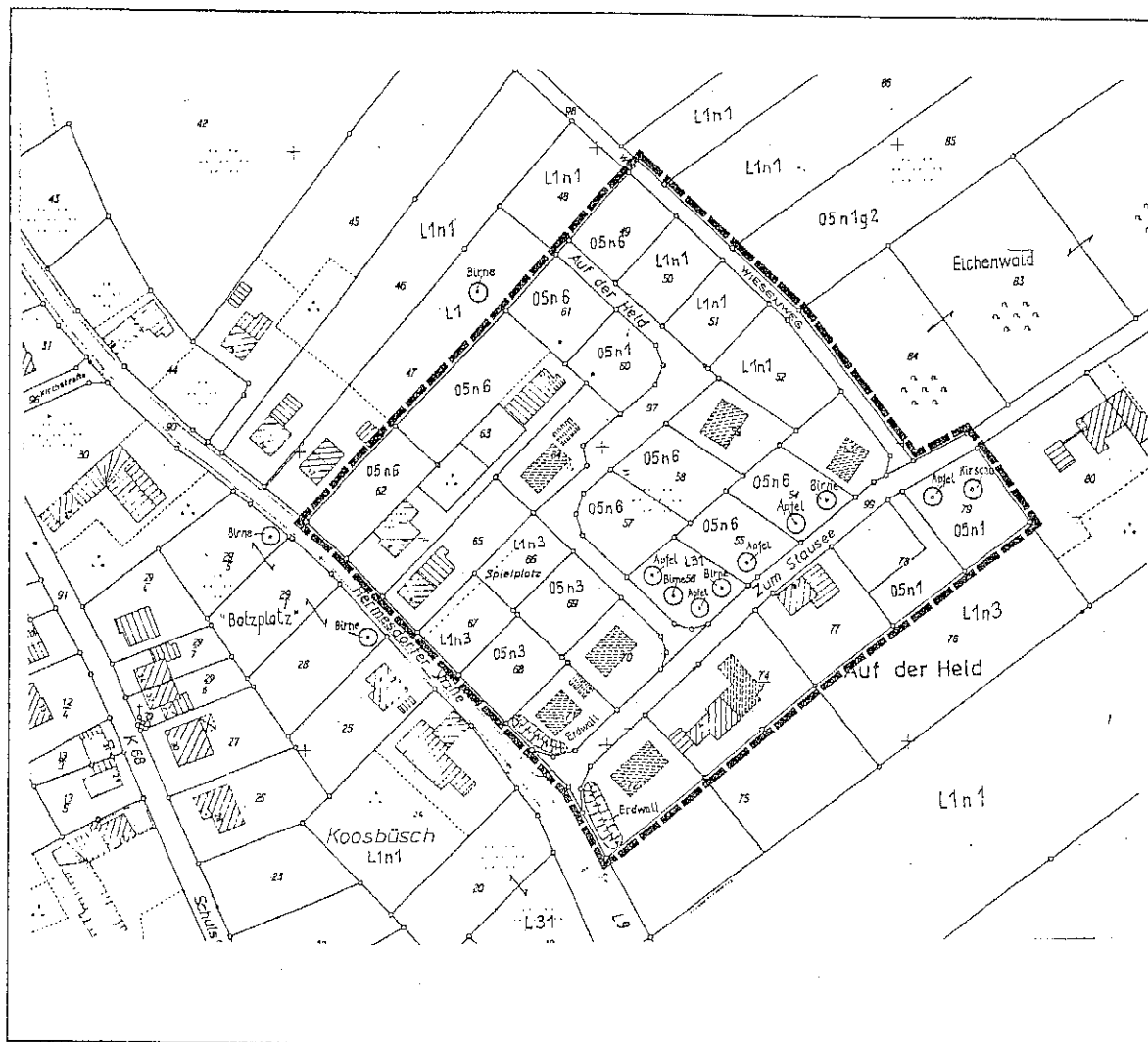


Abb.: Bestandssituation

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Wißmannsdorf (einschließlich des Ortsteils Koosbüsch) wird im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (aufgestellt im Dezember 1985) in seinem Bestand als Wohngebiet dargestellt. Der Ortsgemeinde wird die "besondere Funktion Landwirtschaft" zugewiesen. Darüber hinaus ist sie Schwerpunkt für die weitere Fremdenverkehrsentwicklung. Eine Entwicklung im Wohnungsbau, die den Rahmen des Eigenbedarfs übersteigt, läßt sich somit nicht begründen. Dennoch hat Wißmannsdorf eine gewisse Bedeutung als Wohnstandort innerhalb der Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

Die Stadt Bitburg erfüllt als Mittelzentrum die Funktion eines Wohn- und Gewerbeschwerpunkts. Wißmannsdorf, das weniger als 7 km (Luftlinie) von der Stadt Bitburg (Ortmitte) entfernt liegt (der Ortsteil Koosbüsch befindet sich in ca. 8 km Luftlinien-Entfernung von Bitburg), steht in seiner wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung unter dem Einfluß des Mittelzentrums Bitburg.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Held" wird durch den Flächennutzungsplan (F-Plan) der Verbandsgemeinde Bitburg-Land überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Bereich im Nordwesten ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzung des gesamten Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ wurde in der Ortsgemeinde intensiv diskutiert. Nach Rückgang der gewerblichen Nutzungsanteile in den durch den Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbauflächen wurde die Entscheidung getroffen, ausschließlich ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Es läßt sich feststellen, daß durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt werden, obwohl die Festsetzungen des B-Plans teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Die Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 (2) BauGB wurde durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 28.02.1975 – 4C74.72 -, BVerwGE 48, 70, 73 ff. DVBl. 1975, 661 – NJW 1975, 1985) näher bestimmt. Das Bundesverwaltungsgericht hat unter anderem folgendes ausgeführt: „... Der Rechtsbegriff ‚entwickeln‘ läßt es nicht nur zu, den groben Raster des Flächennutzungsplanes mit genaue-

ren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen, noch näher abzugrenzenden Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 Bundesbaugesetz), wie auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen. ... Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des ‚Entwickelns‘ im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BBauG gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind...

...Wird (allerdings) durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzuerkennen sind.“

Die Fläche des Plangebiets des Bebauungsplans „Auf der Held“ umfaßt insgesamt 2,9 ha. Nach Abzug der festgesetzten Kompensationsflächen verbleiben 2,6 ha. Hiervon sind im Flächennutzungsplan ca. 0,6 ha als Mischbaufläche dargestellt worden sowie 2,0 ha als Wohnbaufläche. Der wirksame Flächennutzungsplan weist aber insgesamt für den Ortsteil Koosbusch nahezu das gesamte Gebiet der Ortslage (ca. 13 ha) als Mischbaufläche aus. Es wird also keineswegs „das Gewicht verschoben, daß nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt“. Insofern handelt es sich um eine Abweichung, die vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt ist.

Im übrigen ist die der Mischbaufläche im Plangebiet zugrundeliegende nicht störende gewerbliche Nutzung (Handschuhherstellung) zwischenzeitlich aufgegeben worden. Nur aus diesem Grunde wurde die Fläche aber im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Es gibt demnach kein städtebauliches Erfordernis mehr, ein Mischgebiet im Bebauungsplan festzusetzen.

Somit wird die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gerecht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land erfolgt eine Änderung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (Ausweisung der im Plangebiet gelegenen Mischbauflächen als Wohnbauflächen) und damit die veränderten Entwicklungsziele der Ortsgemeinde zum Ausdruck bringt.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, um im südöstlichen Bereich des Ortsteils Koosbüsch eine geordnete Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen, ohne von der gegebenen Struktur der Flurstücke abzuweichen.

4.1 Erschließung

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 9 (Hermesdorfer Straße). Über diese wird das Gebiet erschlossen, da eine direkte Anbindung von der Straße "Zum Stausee" aus existiert. Für die innere Erschließung des Plangebiets wird das bestehende Wegenetz genutzt. Neben der Straße "Zum Stausee" wird die Straße "Auf der Held" zur Anbindung der Grundstücke an das örtliche Straßennetz genutzt. Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch das Kataster bestimmt. Der Begegnungsfall Pkw/Pkw läßt sich ohne Probleme vollführen. Auch der Begegnungsfall Pkw/Lkw ist bei verminderter Geschwindigkeit von weniger als 40 km/h noch gut möglich.

Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden. Für die Straße „Auf der Held“ ergibt sich die Wendemöglichkeit im Bereich der Aufweitung (letzter Knick). Für die zwei letzten Bauplätze, die nicht unmittelbar durch die Müllabfuhr angefahren werden können, wird eine kleine Fläche für Müllsammelbehälter im Bereich der letzten Wendemöglichkeit in der Straße „Auf der Held“ ausgewiesen.

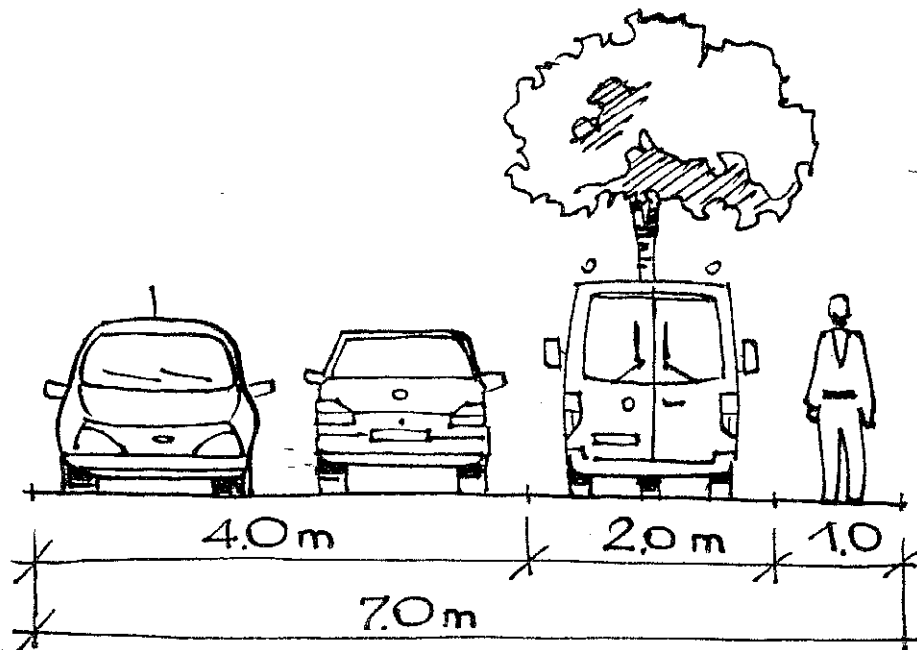


Abb.: Querschnitt Planstraße (schematisch)

Auf eine Trennung der Verkehrsarten soll verzichtet werden. Der Ausbau der Erschließungsstraßen als gemischte Verkehrsflächen entspricht der dörflichen Situation und ermöglicht ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer. So dient der Straßenraum nicht nur der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs, sondern ist auch für den Aufenthalt, die Kommunikation und das Spiel nutzbar. Auf diese Weise läßt sich die Straßenverkehrsfläche am sinnvollsten in das Wohnumfeld einbeziehen.

Kreuzungsbereiche und Kurven werden so dimensioniert, daß ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Probleme passieren kann. Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und Pkw sind gegeben.

Separate Parkstreifen sind im Wohngebiet nicht vorgesehen, da die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Durch die Festsetzung eines Stauraums von 5,00 m vor Garagen (vgl. Textfestsetzung 1.6) ist sichergestellt, daß pro Baugrundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. So können auch Besucher ohne Probleme einen Stellplatz für ihr Fahrzeug finden, so daß die öffentliche Verkehrsfläche zu diesem Zweck nicht beansprucht werden muß.

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Wohngebietscharakter sollte generell ein niveaugleicher Ausbau der Verkehrsflächen angestrebt werden. Das bedeutet, daß keine

Fahrbahnmarkierungen auf der Straße angebracht werden und keine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten durch Borde, speziell Hochborde, einzuplanen ist.

Im Weg „Auf der Held“ ist ein kleiner Parkplatz vorgesehen, der zusätzliche öffentliche Stellplätze in Ergänzung zum privaten Parkraum bietet.

4.2 Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen; weitere dem Wohnen dienende Nutzungen, wie beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind ebenfalls allgemein zulässig. Diese Festsetzung soll eine gewisse Nutzungsmischung im Allgemeinen Wohngebiet bewirken und damit die Qualität des Wohnens erhöhen.

Von den in § 4 (3) BauNVO als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Nutzungen sind die unter Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen worden. Diese Nutzungen würden dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets in Ortsrandlage allein schon durch ihren Flächenbedarf nicht gerecht. Hinzu kommt, daß die städtebauliche Situation keine publikumsintensiven bzw. verkehrssteigernden Nutzungen vertragen würde. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds sowie eine unverträgliche Störung der Anwohner wäre zu befürchten.

Der im Plangebiet gelegene Spielplatz entfällt im Bebauungsplan. Die Aufgabe dieses Standorts erfolgt zugunsten eines ca. 50 m entfernten Spiel- und Bolzplatzes außerhalb des Plangebiets.

4.3 Bebauung

Städtebauliches Ziel der vorgelegten Planung ist die Bebauung des Gebiets in einer dem ländlichen Charakter Koosbüschs sowie der Ortsrandlage angemessenen Dimension.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht den Verhältnissen im städtebaulichen Verflechtungsbereich des Gebiets, das sich so problemlos in die umgebenden Siedlungsbereiche einfügt. Wichtige, die Bauweise kennzeichnende Begriffe werden nachfolgend kurz erläutert:

- Gemäß § 22 (2) BauNVO darf in der **offenen Bauweise** die Länge der Einzel- bzw. Doppelhäuser höchstens 50 m betragen. Die Gebäude sind jeweils mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Nähere Regelungen hierzu sind der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu entnehmen.
- **Einzelhäuser** sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Unter einem **Doppelhaus** versteht man zwei selbständig nutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50 m Gesamtlänge. Sie können auf einem oder auf zwei benachbarten Grundstücken stehen.

Korrespondierend zum Straßenverlauf erfolgt die Festsetzung der **Hauptgebäude- richtung**, allerdings nur dort (südlich der Straße „Zum Stausee“), wo es im Hinblick auf den Gebäudebestand städtebaulich noch sinnvoll ist. Hierbei orientieren sich die Firstrichtungen am Straßenverlauf und bieten gleichzeitig eine gute Südexposition der Gebäude bzw. Gärten. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Festsetzung einer Hauptgebäude- richtung nicht zweckmäßig, da die bestehenden Gebäude hier keine einheitliche Bauweise aufweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Dies ermöglicht künftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken.

Die Bebauungstiefe wird überwiegend auf 18 m begrenzt. Mit der Festlegung wird auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb der überbaubaren Fläche Gebäude errichtet werden dürfen (mit Ausnahme der in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen; siehe § 23 (5) BauNVO). Abweichende Festsetzungen werden dort getroffen, wo auf bestehende Gebäude Rücksicht zu nehmen ist. So entstanden besonders an der Hermesdorfer Straße größere Baufelder ohne rückwärtige Baugrenze. Im Bereich der Parzellen 66 bis 68 würde durch die Übernahme eines überbaubaren Bandes von 2 x 18 m der nicht überbaubare Raum im Blockinnenbereich gerade 5 - 6 m betragen. Dies entspricht jedoch dem Grenzabstand nach Landesbauordnung, der ohnehin einzuhalten ist. Auf den Parzellen 62 - 65 ist bereits Bebauung in zweiter Tiefe vorhanden, weshalb auch hier aufgrund des gegebenen Nutzungszusammenhangs auf die rück-

wärtige Begrenzung der Bauflächen verzichtet wird. In jedem Falle ist darauf zu achten, daß die Gebäude nicht zu weit nach hinten rücken, sondern vielmehr im vorderen Bereich an den Erschließungsstraßen errichtet werden. Damit läßt sich erreichen, daß sich räumlich klar definierte Straßenräume abzeichnen und gleichzeitig in den Blockinnenbereichen geschlossene Freiflächen entstehen, die eine hohe Nutzungsqualität besitzen und aus landespflegerischer Sicht gefordert sind.

Den Bauherren wird dennoch genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken gelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

So wird die Höhe der baulichen Anlagen, gekennzeichnet durch Trauf- und Firsthöhe, festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten. Die Traufhöhe soll im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans 4,50 m nicht überschreiten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da für den Betrachter sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus die Traufhöhe (neben der Firsthöhe) einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken kann. Hinzu kommt, daß durch die periphere Lage des Baugebiets ein neuer Ortsrand gebildet wird, der durch zu hoch aufragende Baukörper in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt würde. Aus dem gleichen Grunde soll die Firsthöhe im Gebiet das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. So wird verhindert, daß z. B. unter Ausnutzung extremer Dachneigungen zu große Gebäudehöhen entstehen. Als Maßbezugspunkte für First- und Traufhöhe gelten die jeweils höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsflächen. Meßpunkt am Gebäude ist jeweils der, der höchsten, angrenzenden erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche nächstgelegene Teil des Gebäudes (Außenwand).



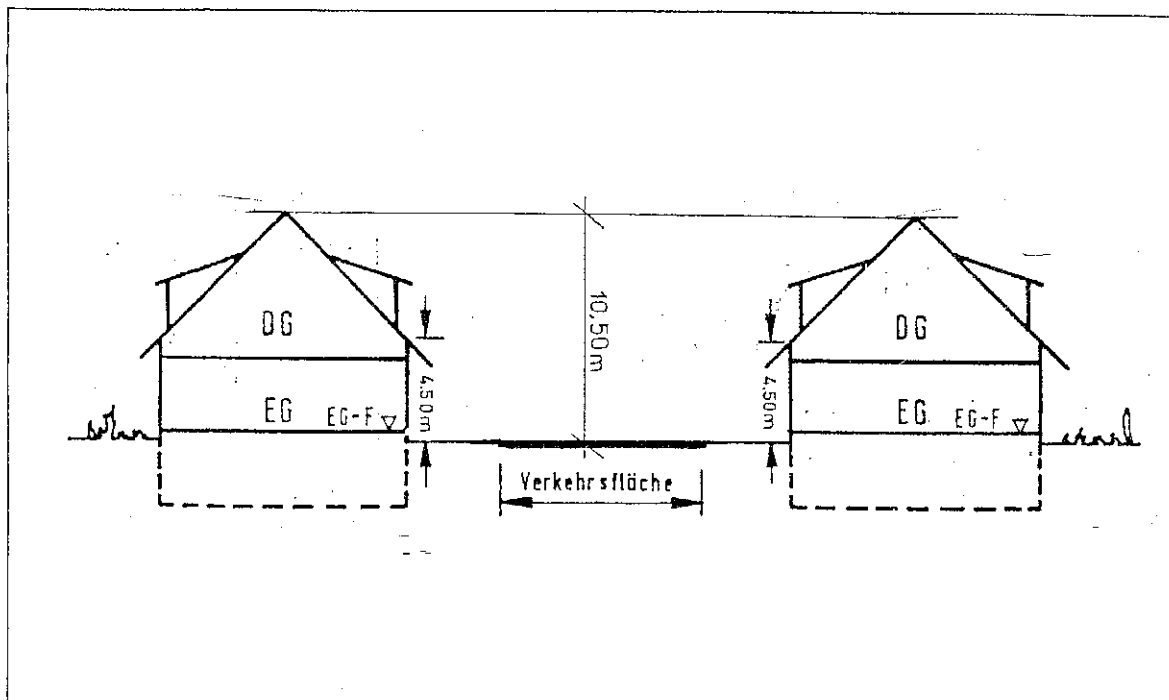


Abb. Schema für die Höhenentwicklung der Baukörper

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan - wie oben beschrieben - aufgenommen wurden und der Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschoßflächenzahl (GFZ). Die GRZ gibt an, wieviel m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ gibt die Zahl der m² Geschoßfläche an, die je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Logien, Balkone usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Als Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich ein Höchstwert von 0,3, als Geschoßflächenzahl ein Maximum von 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Höchstwerte der Bau-nutzungsverordnung werden damit bewußt unterschritten, um entsprechend des ländlichen Charakters von Koosbüsch keine zu große Verdichtung zu provozieren und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Der bereits vielmals erwähnte ländliche Charakter des Ortsteils erfordert auch eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB. Somit wird einer übermäßigen Verdichtung, die dem Charakter und der Struktur von Koosbüsch nicht entsprechen würde, vorgebeugt. Ein weiterer Gesichtspunkt bei der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude betrifft die Verkehrserschließung. Bei einer übergroßen Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet könnte das Erschließungsnetz überlastet werden. Insbesondere im Bereich "ruhender

Verkehr" würde eine Überlastung des Straßensystems provoziert werden, da einerseits nicht alle notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst untergebracht werden könnten, andererseits aber die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen auch nicht für die Aufnahme eines größeren Kontingents von „ruhendem Verkehr“ ausgelegt sind. Das Erschließungsnetz müßte wesentlich leistungsfähiger und damit teurer sein. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen wird die o. g. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Wesentlich für das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebiets ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Fassadengestaltung baulicher Anlagen sowie die Dachgestaltung regeln. Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung sollen jedoch für die noch zu bebauenden Grundstücke keine „restriktiven“ Festsetzungen getroffen werden, die zu einer Ungleichbehandlung der Bauherren führen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Ortsgemeinde ihre Verpflichtungen im Rahmen der Dorferneuerung ernst nimmt, sich aber andererseits im Baugebiet verpflichtet fühlt, gleiches Baurecht für alle zu schaffen.

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus vorzugsweise heimischem Holz sind zulässig. Dies schließt ganzflächige Verkleidungen ein. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Bezüglich der an den Gebäuden zu verwendenden Materialien soll städtebaulichen Mißgriffen vorgebeugt werden. Auch der Ausschluß von Kunststoff und Baustoffimitationen an Gebäuden ist sinnvoll, damit eine übergroße Materialvielfalt an den Gebäuden vermieden wird. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sein, da sie dem städtebaulichen Charakter Koosbüschs in keiner Weise entsprechen. Die Einbindung einer solchen Holzblockhausbebauung in die Ortslage könnte nicht gewährleistet werden.

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an den Ortskörper von Koosbüsch zu sichern, werden nur geneigte Dächer festgesetzt. Somit kann ein gestalterischer Bezug zur Ortslage hergestellt werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° bis 48° beschränkt. Auch hier soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung der Errichtung von sehr flach bzw. sehr steil geneigten Dächern mit einer großen Gebäudehöhenwirkung vorgebeugt werden. Dachaufbauten sollen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten, damit im Verhältnis zum Gesamtkörper der Dachausbau nicht zu massiv und wuchtig erscheint. Auch dies wäre nicht ortstypisch bzw. aus gestalterischen Gründen nicht erstrebenswert.

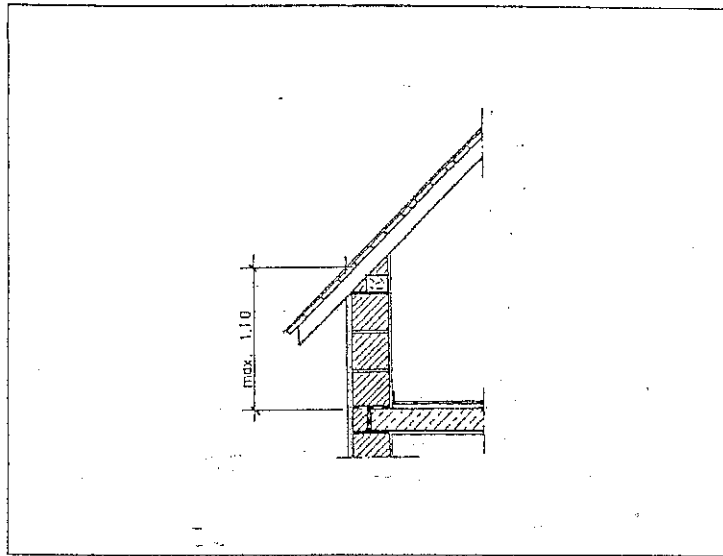


Abb.: Drempeldetail

Zur besseren Ausnutzung von Dachgeschossen sind Drempel (Kniestock) von maximal 1,10 m Höhe erlaubt. Als Maß für die Ausbildung eines Drempels gilt der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bei der Ausbildung eines Drempels in o. g. Maße läßt sich das Dachgeschoß gut ausnutzen, es ist möglich, z. B. einen Tisch bis zur Dachschräge anzustellen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über das bereits vorhandene Niederspannungsnetz des Ortsteils Koosbüsch. Das Baugebiet wird gegenwärtig bereits versorgt. Es existieren Hausanschlüsse für die baulich genutzten Grundstücke im Plangebiet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet "Auf der Held" ist bereits durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Tiefbrunnen Nimes-Prümtal über den Hochbehälter Koosbüsch. Bei der Ausbauplanung wird auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser geachtet.

5.3 Abwasserbeseitigung

Der gesamte Ortsteil Koosbüsch, einschließlich des Baugebiets „Auf der Held“ ist bereits an die mechanisch-biologische Kläranlage in Oberweis angeschlossen.

Für das gesamte Baugebiet „Auf der Held“ existiert bereits seit Jahren ein Mischsystem, an das die im Plangebiet bereits bestehenden Grundstücke angeschlossen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht vorgesehen, dieses Mischsystem zu ersetzen oder umzubauen, so daß auch die restlichen Baugrundstücke im Plangebiet an das bestehende Mischsystem anzuschließen sind. Ein Entwässerungskonzept ist aufgrund der Ist-Situation also nicht erforderlich.

Es wird allerdings empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten. Zisternen sind erwünscht und empfohlen. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Zisternen sind so zu bemessen, daß je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 10 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden. Der Überlauf der Zisternen kann der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

6 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

7 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG

7.1 Naturräumliche Gliederung

Der Ortsteil Koosbüsch der Ortsgemeinde Wißmannsdorf liegt in der Westeifel. Die Westeifel ist eine flachwellige Hochfläche aus unterdevonischen Tonschiefern, Grauwacken und Sandsteinen, auf einem gleichförmig gefalteten variskischen Untergrund. Im mittleren und nördlichen Teil beläuft sich das durchschnittliche Höhenniveau auf rd. 600 m, gegen Süden liegt es bei 540 m. Am Nord- und Südrand erfolgt eine Abdachung auf Höhen unter 400 m. Der Ortsteil Koosbüsch gehört geologisch zur „Islekvorstufe“. Diese ist eine stufenartig nach Norden zum „Islek“ ansteigende, teilweise bewaldete Kuppenlandschaft in 420 bis 480 m Höhe.

7.2 Lage und Relief

Das ca. 2,7 ha große Gebiet im Südosten des Ortsteils Koosbüsch grenzt an die Landesstraße 9 im Westen, an landwirtschaftliche Flächen und Ziergärten im Süden, an einen Eichenwald im Osten sowie an landwirtschaftliche Flächen im Osten und Norden.

Aufgrund der exponierten Lage ist eine weite Sichtbeziehung Richtung Süden möglich. Das Plangebiet weist ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 3 % auf und liegt mit dem höchsten Geländepunkt von 435 m über NN im Norden und 432 m über NN im Süden des Plangebiets.

7.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Plangebiet „Auf der Held“ besteht aus rotbraunem tonigen feinkörnigem Sandstein, sog. oberem Buntsandstein aus dem Trias.

Auf diesem Untergrund haben sich Staub und Lößlehm über Sand und Sandstein gebildet. Daraus entstanden basenarme Braunerden. Der Braunerdeboden des mäßig milden Laubwaldklimas hat eine große Variationsbreite des Ausgangsgesteins. Ent-

standen ist die Braunerde aus Ranker oder Rendzinaranker durch fortschreitende Bodenentwicklung. Die teilweise konglomeratischen Sandsteine sind gut sortiert und werden meistens durch ein silikatisches Bindemittel zusammengehalten. Es existieren jedoch neben harten und klüftigen Felszonen auch schwach verfestigte Partien, die eine hohe Speicherkapazität besitzen. Mächtige Schluff- und Tonsteineinlagen bewirken eine Stockwerksgliederung. Insgesamt läßt sich der Bundsandstein als kombinierter Poren-/Kluftgrundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit ansprechen. Grundwasser tritt aus Schicht-, Störungs-, Talrand- und Talbodenquellen aus.

Aufgrund der z. T. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist der Boden verdichtet und durch Pestizide und Düngemittel in seiner natürlichen Funktion beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet als gering - mittel bewertet.

7.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer: Es sind im Plangebiet selbst keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

1. Grundwasserlandschaft: Bundsandstein
2. Geografische Verbreitung: Westeifel
3. Art des Grundwasserleiters: Poren- und Kluftgrundwasserleiter
4. Grundwasserführung: mittel bis stark

Infolge der Karbonatarmut der Gesteine herrschen ionenarme, schwach bis stark saure Wässer vor. Die pH-Werte schwanken zwischen 4,0 und 7,5, wobei schwach alkalische Werte nur in unmittelbarer Nähe von karbonatreichen Sedimenten des Muschelkalkes, die den Bundsandstein überlagern, vorkommen.

Im Osten des Plangebiets, etwa 150 m entfernt, befindet sich ein Wasserschutzgebiet der Zone II.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes stellt die intensive ackerbauliche Nutzung dar. Hierdurch ergibt sich die Gefahr des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser.

Daher besitzt die Plangebietsfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

7.5 Klima

Der Ortsteil Koosbüsch der Ortsgemeinde Wißmannsdorf liegt in der Westeifel. Folgende Kennwerte charakterisieren das Klima von Koosbüsch und Umgebung:

Klimabezirk:	Eifel
mittlere Jahrestemperatur	— 6 - 7° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli)	13 - 14° C
mittlere Zahl der Eistage im Jahr	20 - 30 Tage
mittlere Zahl der Sommertage	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel	750 - 800 mm
mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	200 - 220 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz 1957.)

Die Luftqualität ist durch den Verkehr auf der Landesstraße 9 vorbelastet.

Lokalklimatisch stellt die Plangebietsfläche nur noch teilweise eine Kaltluftproduktionsfläche dar, aufgrund vorhandener Bebauung. Auf dem unbebauten Teil kühlt nachts die Oberfläche des Offenlandes stärker ab. Die dabei entstehende Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend zum Tal hin ab.

Wegen überwiegend vorhandenen Südwestwinden im Ortsteil Koosbüsch, hat das örtliche Klimapotential eine geringe Bedeutung für das Plangebiet. Da bereits Siedlungsbereiche bestehen, wird das Lokalklima durch die neu entstehende Versiegelung nur gering in Mitleidenschaft gezogen.

7.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet, das bereits zu ca. 1/3 bebaut ist, war und ist z. T. intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker/Wiese), wobei sich im Südosten des Plangebiets einige Obstgehölze befinden (Apfel, Birne).

Läßt man die bereits bebauten Grundstücke des Plangebiets außer acht, kann man, von den Obstgehölzen im Südosten des Plangebiets einmal abgesehen, von einer strukturarmen Landschaft im Plangebiet sprechen, die nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Bezieht man die anthropogen geprägten Nutz- und Ziergärtenbereiche mit ein, so ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsbereiche zu erwarten, daß das Plangebiet Nahrungsbiotop für u. a. folgende Vogelarten darstellt: Feldlerche, Singdrossel, Saatkrähe, Sperling, Schwalbe.

Die vorhandenen Obstgehölze und der an das Plangebiet angrenzende Eichenwald im Osten, bieten weitaus mehr Arten Nahrungsbereiche und Refugien. Zu nennen sind insbesondere Insekten, Kleinsäuger und Vögel (Amsel, Kohl- und Blaumeise, Bachstelze, Buchfink, Rotschwanz u. a.).

Die im Plangebiet vorhandenen Wegränder bieten trotz ihrer geringen Größe besonders Insekten Teillebensräume. Sie stellen Nahrungspotentiale für Bienen und Schmetterlinge, Rückzugsgebiete für Kleinsäuger und Heuschrecken dar und dienen als Überwinterungsplätze für Käfer und Puppen vieler Insekten.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Landesstraße 9. Weiter westlich befinden sich vereinzelt bebaute Grundstücke und Freiflächen, die unterschiedliche Nutzungen aufweisen (extensive Weidenutzung mit Obstgehölzbestand, intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, Nutz- und Ziergärten, Fichtenkultur). Im Süden des Plangebiets schließt sich unmittelbar eine landwirtschaftliche Brache an, mit Hochstauden, Ginster und Disteln. Ebenso finden sich dort Ziergärtenbereiche und im Anschluß daran landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Im Osten schließen sich angrenzend an das Plangebiet intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker und Wiese) sowie ein Eichenwald an.

Eine Vorbelastung (Lärm/Bewegungsunruhe) des gesamten Planungsbereichs ist durch die im Westen gelegene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße 9 gegeben.

Vor allem wegen der vorherrschenden Bebauung und der damit insgesamt sehr starken anthropogenen Überprägung, besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential.

7.7 Landschaftsbild und Erholung

Der visuelle Wirkraum der Plangebietsfläche wird von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten eifeltypischen Hügellandschaft geprägt, die relativ strukturarm ist und nur mit vereinzelt größeren Gehölzen durchsetzt ist, die raumgliedernd wirken und das Landschaftsbild beleben. Als raumwirksame Elemente im Plangebiet sind die Obstbäume im südlichen Bereich zu nennen. Weiterhin wirkt der an das Plangebiet angrenzende Eichenbestand landschaftsbildprägend.

Nach Westen wird der Blick durch die bestehende Bebauung eingeschränkt. In südlicher Richtung besteht eine gute Sichtbeziehung zur Stadt Bitburg und das die Stadt umgebende Eifelhügelland.

Nach Norden und Nordosten hin prägen Acker- und Wiesenbereiche mit sich daran anschließenden Nadel- und Laubwaldbeständen das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist von der Landesstraße 9 und Teilen der Ortslage einsehbar. Es hat eine geringe Nordsüdneigung von ca. 3 % und stellt damit eine nicht unerhebliche Bedeutung für das Ortsbild dar.

Die zum Zeitpunkt der Aufnahmen vor Ort vorhandene Bebauung fordert aufgrund des zersiedelten Eindrucks eine Nachverdichtung, die zu einer Strukturierung des Ortsbilds beiträgt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der auch sonst stark anthropogenen Überprägung besitzt die geplante Baugebietsfläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der Wiesenweg im östlichen Teil des Plangebiets dient der ortsansässigen Bevölkerung teilweise zur Nah- und Feierabenderholung. Aufgrund der vorhandenen Zersiedlung in Verbindung mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche besitzt das Plangebiet jedoch eine geringe Bedeutung für die Erholung.

7.8 Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Boden

- Bodenverdichtung, erhöhte Nährstoff- und Pestizidgehalte sowie insgesamt Veränderung der ursprünglichen Bodenverhältnisse durch die intensive Acker- und Grünlandnutzung.

Wasser

- Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser.

Lokalklima

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße 9 und durch Hausbrand in Siedlungsnähe, sowohl im angrenzenden Bereich des Plangebiets als auch im Plangebiet selbst.

Arten- und Biotoppotential

- Lärmbelastung und Bewegungsunruhe von der Landesstraße 9 und durch die angrenzende sowie die vorhandene Bebauung im Plangebiet.
- Anthropogene Überformung durch intensive Nutzung (Landwirtschaft).

- Beeinträchtigung des Entwicklungspotentials der Standorte durch intensive ackerbauliche Nutzung.

Landschaftsbild/Erholungseignung

- Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet.

8 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Gemäß § 17 (2) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz ist zunächst unabhängig von dem beabsichtigten Bauvorhaben für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus Sicht der Landespflege und Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Planungen sowie der Bestandserhebung und Bewertung zu verfolgen wären. Danach werden die Abweichungen von den landespflegerischen Zielen begründet, die im Rahmen der Bebauung zu erwartenden Eingriffe und ihre Auswirkungen bewertet und schließlich Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen davon abgeleitet.

8.1 Übergeordnete Planungen

Laut Landesentwicklungsprogramm III von Rheinland-Pfalz (1995) zählt der Ortsteil Koosbüsch und dessen Umgebung zu den dünn besiedelten ländlichen Räumen in ungünstiger Lage. Hier gilt die vordringliche Sicherung und Verbesserung der Standortpotentiale für den allgemeinen Artenschutz, insbesondere die Erhaltung aller vorhandenen, für den Artenschutz bedeutsamen Biotoptypen und Standortpotentiale sowie für eine Verbesserung und Aufwertung der Landschaft als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (1985) ist der Ortsgemeinde Wißmannsdorf und damit auch dem Ortsteil Koosbüsch die Funktion Landwirtschaft und Erholung zugeordnet. Der Ortsteil Koosbüsch liegt im Grenzbereich des deutsch-luxemburgischen Naturparks, wobei das Plangebiet bereits Bestandteil des Naturparks ist, der sich nach Nordwesten ausrichtet. Unmittelbar im Osten an das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 100 bis 150 m ist ein Wasserschutzgebiet dargestellt. Weiterhin ist der Ortsteil Koosbüsch umgeben von sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Schutzgebiete: Neben dem westlich des Plangebiets befindlichen Wasserschutzgebiet, ist das Plangebiet Bestandteil des Deutsch - Luxemburgischen Naturparks.

8.2 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Naturraumpotentiale verfolgt werden:

Bodenpotential

Um die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Puffer- und Regelfunktionen des Bodens zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sind folgende Ziele anzustreben:

- Minimierung der Düngemittel- und Schadstoffeinträge durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Minimierung der Bodenverdichtung, Anwendung bodenschonender Bewirtschaftungsweisen, Erhöhung der biologischen und abiotischen Bodenvielfalt durch Diversifizierung der Nutzungen (Rotation),
- Minimierung der Bodenerosion durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Anpflanzung von Windschutzhecken.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen könnte das Bodenpotential erheblich aufgewertet werden.

Klimapotalential

Für das Plangebiet und dessen Umgebung gelten, unabhängig von der Bebauung, folgende landespflegerische Zielvorstellungen:

- Offenhaltung der Kaltluftentstehungsfläche,
- Durchgrünung der Ortschaft zur Schaffung von bioklimatischen Ausgleichsflächen mit der Funktion der Schadstofffilterung, der Lärmreduktion, der Frischluftproduktion und des Temperatenausgleichs.

Arten- und Biotopschutz

Unabhängig von der Bebauung werden für das Arten- und Biotoppotential folgende Zielvorstellungen angestrebt:

- Schaffung einer größeren Strukturvielfalt durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und die Schaffung von Ackerrandstreifen.
- Erhöhung der Biotopvielfalt durch Stilllegung einzelner Ackerflächen; Anlage von Rotations- und Dauerbrachen.

- Entwicklung von extensiv genutzten mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- Anlage von Streuobstwiesen.
- Pflanzung von wegbegleitenden Hecken und standortgerechten Gehölzgruppen auch in der weiteren Umgebung als Trittsteine und damit als Vernetzungsbestandteile der Biotope mit den umliegenden Wald- und Gebüschbereichen.

Wasser

Weil durch das Plangebiet kein Oberflächengewässer direkt betroffen ist, werden folgende allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen formuliert:

- Minimierung des Schadstoffeintrags in das Grund- und Hangzugswasser durch Extensivierung der Landwirtschaft, damit vor allem das im östlichen Bereich gelegene Wasserschutzgebiet nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.
- Verbesserung der Wasserrückhaltung und Minimierung der Verdunstung durch Umwandlung von Acker in Grünland.
- Erhaltung der Grundwasserneubildungsfunktion.
- Verbesserung der Wasserrückhaltung durch Anpflanzen von Gehölzen.

Landschaftsbild und Erholung

Die Wertigkeit des Landschaftsbildpotentials kann durch die Realisierung folgender Zielvorstellungen erhöht werden:

- Anlage von Feldgehölzen und Streuobstwiesen zur Belebung des Landschaftsbilds.
- Pflanzung von Bäumen an Wirtschaftswegen zur Gliederung der Landschaft.
- Schaffung neuer Ortsrandelemente als Übergang zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft, z. B. in Form von Streuobstwiesen.
- Entwicklung von extensiv gepflegten Ackerrandstreifen zur Schaffung blütenreicher Raine.
- Erhalt der Nutz- und Ziergärten unter Erweiterung des bestehenden Obstbaumbestandes.



8.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen

Detaillierte Angaben zu den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Eine Auflistung der für die Anpflanzung geeigneten Arten finden sich zusätzlich im Anhang der Begründung.

Falls der Eingriff innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann, wird auf potentielle Ersatzmaßnahmen im Kapitel Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingegangen.

Grundsätzlich dienen Gehölzpflanzungen zur Verbesserung aller Landschaftspotentiale:

- **Arten- und Biotopschutz:** Schaffung neuer Lebensräume.
- **Klimatische Verbesserung:** Sauerstoffproduktion, Temperaturlausgleich, Filterung von Luftschadstoffen.
- **Boden:** Lockerung des verdichteten ehemaligen Ackerbodens infolge Durchwurzelung.
- **Wasser:** Erhöhung der Wasserspeicherkapazität, Förderung der Grundwasserentstehung, Förderung der Verdunstung des Oberflächenwassers.
- **Landschaftsbild/Erholung:** Erhöhung der Strukturvielfalt, Eingliederung von Gebäuden in das Landschaftsbild.

Landschaftspotential	Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Bodenpotential	Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Straßen;	Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Decke (Schotter, Rasenpflaster, etc.), Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung);
	Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen;	schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationsstechnische Zwecke;
	baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion;	Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen;
	bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.
	als gering zu bewerten	
Klimapotential	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung (Wärmeinseln);	Minimierung der Flächenversiegelung, Gehölzpflanzungen zum Temperaturengleich;
	Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses durch die Bebauung;	lockere Bebauung zur Freihaltung von Kaltluftabflußbahnen, Anlage von Grünflächen;
	Eintrag von Schadstoffen in die Ortslage durch Verdriftung mit der Kaltluft, Schadstoffemissionen durch Lieferverkehr und Produktionsprozesse, Erwärmung über der versiegelten Fläche.	Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Schadstofffilterung, Temperaturengleich).
	als gering zu bewerten	

Wasserhaushalt

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser aufgrund der Flächenversiegelung; Veränderung der Wasserzufuhr

Weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets durch Anlage eines Graben-Mulden-Systems bzw. Sammlung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser;

Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität im Bereich der Landespflügeflächen durch Umwandlung von Ackerland in Grünland und durch Pflanzung von Gehölzen;

Gefahr des Schadstoffeintrags in das östlich angrenzende Wasserschutzgebiet, Erhöhung des gemeindlichen Verbrauchs von Trinkwasser; erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in die Kanalisation.

Anschluß an das Abwassersystem; Hinweis auf die Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwassers für die Bewässerung der Grünflächen, Produktionsprozesse oder zur Toilettenspülung.

als gering zu bewerten

Arten- und Biotoppotential

Verlust von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche;

Schaffung neuer Lebensräume und Gehölzstrukturen durch randliche Eingrünung, innere Durchgrünung des Plangebiets und die Anpflanzung von Straßenbäumen.

Beeinträchtigung der vorhandenen Streuobstbereiche im südlichen Teil des Plangebiets;

Erhalt der Gehölze, innere Durchgrünung des Plangebiets mit weiteren Gehölzen, Anpflanzung von Straßenbäumen, Neupflanzung einer Streuobstwiese auf einer Ersatzfläche.

als gering zu bewerten

Landschaftsbild/Erholung

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Erholungspotentials durch Wohngebäude, Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch eine Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße 9 und im Plangebiet; Beeinträchtigung der Ortsrandfunktion;

Neuschaffung von Ortsrandelementen in Form von Gehölzpflanzungen, Minimierung des Eingriffs durch innere Durchgrünung (Straßenbäume), randliche Eingrünung des Wohngebietes, Gehölzpflanzung an der L 9 als Sichtschutz.

Beeinträchtigung der Bedeutung der siedlungsnahen Wege für die öffentliche Erholungs- und Freizeitnutzung.

Anlage neuer Wiesenwege, die der Feierabend- und Naherholung dienen können.

als gering zu bewerten

8.4 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (4) des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz sind Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den zuvor formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen darzulegen und zu begründen. Um die Planung umweltverträglich zu gestalten, sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Jede Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und widerspricht daher den Zielen der Landespflege. Dennoch muß den Ortsgemeinden eine Eigenentwicklung gestattet sein. Es gilt, Neubaugebiete so umweltverträglich wie möglich zu bauen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt.

Im Ortsteil Koosbüsch besteht ein Bedarf an Wohnbaufläche. Die Fortführung der Siedlungsentwicklung auf dem vorgesehenen, bereits teilweise bebauten Areal, folgt der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungsentwicklung. Zudem stellt sie eine Nachverdichtung dar, die für das Ortsbild eine positive Entwicklung darstellt. Gleichzeitig werden durch die geplante Siedlungsentwicklung lange Erschließungswege und damit Kosten gespart. Aufgrund der geringen Geländeneigung eignen sich die Flächen besonders zur Wohnbebauung.

Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet stellt eine weitere Nachverdichtung die geeignetste Alternative zur Siedlungsentwicklung aus landespflegerischer Sicht dar.

Wie oben bereits ausgeführt, haben die Landschaftspotentiale nur eine geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft. Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die beschriebenen Maßnahmen weitgehend kompensiert werden.

8.5 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt 2,9 ha. Die Eingriffsbewertung orientiert sich an einer Versiegelung von 200 m² pro Bauplatz. Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und aufbauend auf die Ergebnisse der vorherigen Kapitel die Biotoptypen des Plangebiets ökologisch bewertet.

Die ökologische Bewertung bezieht sich aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges der Naturpotentiale nicht nur auf das Arten- und Biotoppotential, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung.

Die versiegelte Fläche wird mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 bis 200 %, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes quantifiziert, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 100 und 200 % bewertet werden.

Titel	Flächengröße	Ansatz	Eingriff	Kompensation
Versiegelung durch:				
<u>Gebäude und Hofflächen</u>				
(Versiegelung bei GRZ 0,3)				
auf Wiese				
intensiv genutzt	7 Bauplätze x 200 m ² Versiegelung	100 %	0,14 ha	
beginnende Sukzession	1 Bauplätze x 200 m ² Versiegelung	100 %	0,02 ha	
mäßig intensiv genutzt	7 Bauplätze x 200 m ² Versiegelung	100 %	0,14 ha	
auf Acker				
beginnende Sukzession	1 Bauplatz x 200 m ² Versiegelung	100 %	0,02 ha	
intensiv genutzt	3 Bauplätze x 200 m ² Versiegelung	100 %	0,06 ha	
Zwischensumme			0,38 ha	
<u>Straßen</u>				
auf Wiese	0,1 ha	100 %	0,1 ha	
auf Acker	0,04 ha	100 %	0,04 ha	
Zwischensumme Straße			0,14 ha	
SUMME Eingriff			0,52 ha	

Pro Bauplatz wird von einer Versiegelung von 200 m² ausgegangen.

Kompensation durch

Begrünung der Baugrundstücke (mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche)

auf Wiese	1,20 ha x 20 %	100 %	0,24 ha
auf Acker	0,19 ha x 20 %	100 %	0,04 ha
SUMME Ausgleich			0,28 ha

Fehlende Kompensationsfläche: 0,24 ha.

Im Plangebiet wird 1 Bewertungsfaktor / prozentualer Ansatz (100 %) verwendet. Grundsätzlich gilt, je geringer die Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, desto geringer der Ansatz.

Dies bedeutet im Plangebiet, daß die intensiv bis mäßig intensiv genutzten bzw. vor kurzem brachgefallenen Wiesen und Äcker eine starke Vorbelastung des Bodens aufweisen und deutlich anthropogen überformt sind, so daß der Eingriff auf diesen Flächen zu 100 % bewertet wird, d. h. bei einer Versiegelung von 200 m² pro Bauplatz wird die versiegelbare Fläche im Verhältnis 1:1 als Eingriff gewertet bzw. muß ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen werden nach der Größe der Kompensationsfläche, der derzeitigen Wertigkeit des Biotoptyps und der Art der geplanten Kompensationsmaßnahmen, z. B. Pflanzung standortgerechter Gehölze, Entwicklung einer dichten Hecke, bewertet. Die Aufwertbarkeit einer unversiegelten Fläche liegt zwischen 0 bis 200 %, bei einer versiegelten Fläche zwischen 100 bis 200 %.

Bei der Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird, wie schon erwähnt, auch der derzeitige Bestand berücksichtigt. Hierbei orientiert sich der Faktor an der Wertigkeit der Fläche bei der Eingriffsbilanzierung. Die intensiv bis mäßig intensiv, teilweise kürzlich brachgefallenen Wiesen und Äcker werden bei der Eingriffsbewertung zu 100 % als Eingriff gewertet. Bei einem maximal möglichen Wertigkeitsfaktor von 200 % heißt dies, daß die Fläche durch das Pflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. Entwicklung einer Hecke maximal zu 100 % (wie im Plangebiet) aufgewertet/multipliziert werden kann.

Wie die Bilanz zeigt, kann der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,24 ha.

Als Ausgleichsfläche ist von der Ortsgemeinde ein Teil des Flurstücks 88/1, Flur 1, Gemarkung Hermesdorf im Gemarkungsteil „In der Held“, die Eigentum der Ortsgemeinde ist, vorgesehen.



Hierbei wird der Ausgleich gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf den von der Ortsgemeinde Wissmannsdorf bereitgestellten Flächen vorgenommen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB wäre es auch möglich, die Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen bzw. einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen und entsprechende Festsetzungen zu treffen. Da die Ausgleichsfläche Eigentum der Ortsgemeinde ist, ist dies ebenso wie ein möglicher städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB nicht vorgesehen.

Das Flurstück hat eine Flächengröße von 10.133 m² und wird extensiv als Wiese genutzt. Im Norden des Flurstücks ist ein ca. 400 m² großer Laubwaldbestand vorhanden, der durch landespflegerische Maßnahmen nicht mehr aufgewertet werden kann. Daneben wurden im Nordosten des Flurstücks als Ausgleich für Wegebaumaßnahmen 12 Streuobstbäume angepflanzt, die extensiv gepflegt werden und ebenfalls für landespflegerische Aufwertungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen.

Die Parzelle ist im Norden von Laubwaldbeständen und im Osten und Westen von Mischwaldbeständen umgeben.

Um langfristig eine größere Streuobstwiese auf dem Flurstück 88/1 zu entwickeln, soll als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließungsstraßen und Versiegelungen auf den Baugrundstücksflächen auf einer Teilfläche des Flurstücks 88/1 eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt werden.

Da das Flurstück 88/1 im Norden, Osten und Süden von Misch- bzw. Laubforstbeständen umgeben ist, wodurch Teilflächen des Flurstücks stark verschattet sind, soll nach Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde eine Streuobstwiese im Westen des Flurstücks entlang des Forstweges angelegt werden.

Da Streuobstwiesen zu den bestandsbedrohten Biotoptypen zählen (laut Roter-Liste Rheinland-Pfalz) und im Falle großflächiger zusammenhängender Bestände Lebensräume für eine Vielzahl gefährdeter bzw. stark gefährdeter Tierarten darstellen, erfolgt durch das Anlegen einer extensiven Streuobstwiese eine relativ hohe Aufwertung. Durch die derzeitige extensive Grünlandnutzung der Ausgleichsfläche wird, bei einer maximal möglichen Wertigkeit der Fläche von 200 %, die Aufwertung der Ausgleichsfläche mit dem Faktor 80 % angerechnet.

Dies bedeutet, daß eine 3.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 88/1 für die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen ist.

Auf der Ausgleichsfläche (Ordnungsbereiche A1 und A2) ist je 150 m² ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Obstbaum sollte eine Mindeststammhöhe von 1,80 m aufweisen, durch Holzpfähle stabilisiert und mit einem Verbißschutz zu versehen werden. Die Obstbäume sind nach dem einmaligen Pflanzschnitt in den ersten 5 Jahren alle 2 Jahre und anschließend durch Pflegeschnitte alle 5 Jahre dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Wiese als Unternehmung ist extensiv zu pflegen, d. h. einmal jährliche Mahd zwischen Ende Juni und

Ende September unter Abtransport des Mähguts. Eine Mahd vor Ende Juni sollte nicht erfolgen, um den meisten Pflanzen die Blüte zu ermöglichen.

8.6 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Ortsgemeinde hat, wie o. g., eine 3.000 m große Teilfläche des Flurstücks 88/1, Flur 1, Gemarkung Hermesdorf, vorgesehen. Auf der derzeit extensiv genutzten Wiese soll eine extensive Streuobstwiese entwickelt werden.

1. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Titel	bewertete Eingriffsfläche	bewertete Kompensationsfläche	fehlende Kompensationsfläche
<i>Eingriff durch:</i>			
Baugrundstücke	0,38 ha	0,28 ha 20 % Begrünung der Baugrundstücke	0,1 ha

2. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Titel	bewertete Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche/ Ansatz	Kompensationsmaßnahme	fehlende Kompensationsfläche
<i>Eingriff durch</i>				
Baugrundstück	0,1 ha	0,125 ha x 80 % = 0,1 ha (Flur 1, Parz. 81/1 - Wiese, extensiv genutzt/Ordb. A1)	Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese	0,0 ha
Erschließungsstraßen	0,14 ha	0,175 ha x 80 % = 0,14 ha (Flur 1, Parz. 81/1 - Wiese, extensiv genutzt/Ordb. A2)	Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese	0,0 ha

Die Kompensationsmaßnahmen werden, wie oben aufgeführt, den Eingriffen zugeordnet. Der Eingriff durch die Versiegelung auf den Baugrundstücken kann durch die 20 % Begrünung der Baugrundstücke (2.800 m² bewertete Kompensationsfläche), welche die randliche Eingrünung mit beinhaltet, teilweise im Plangebiet kompensiert werden. Die restliche Eingriffsfläche von 1.000 m² auf den privaten Baugrundstücksflächen und 1.400 m durch die Erschließungsstraßen soll durch die o. g. landespflegerischen Maßnahmen auf der Teilfläche des Flurstücks 88/1, Flur 1, ausgeglichen werden.

Bei der Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen wird die Aufwertbarkeit (siehe Ansatz 80 %) berücksichtigt. Die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese auf Teilflächen des Flurstücks 88/1 (Ordnungsbereich A1) wird hierbei mit einer Größe von 1.250 m² dem Eingriff durch die Versiegelungen auf den privaten Baugrundstücken und der Ordnungsbereich A2 (1.750 m²) dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

Durch die randliche Eingrünung bzw. 20 % Begrünung der Baugrundstücke, innere Durchgrünung durch Straßenbäume, Erhalt von Einzelgehölzen und Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese auf der Ausgleichsfläche, kann das Kompensationsdefizit des Bebauungsplans „Auf der Held“ vollständig ausgeglichen werden.

Die **Umsetzung** der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen sollte innerhalb eines Jahres nach dem Bauabschluß erfolgen. Auf der Ausgleichsfläche sollten die landespflegerischen Maßnahmen möglichst bei Baubeginn bzw. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode durchgeführt werden. Nach der Verwaltungsvorschrift für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung dürfen zwischen Baubeginn und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen **maximal 2 Jahre** liegen.

8.6 Hinweise zur Durchführung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14 bis 16 cm in 1 m Höhe und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Verwendung von Düngemittel oder Pestiziden ist auf den Flächen grundsätzlich zu unterlassen. Stattdessen sollte anfallendes Laub als natürlicher Dünger unter den Gehölzen belassen werden.

Die Maßnahmen sind gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landschaftsplanung in der Bauleitplanung spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Aufgrund der Versiegelung werden die Versickerungsmöglichkeiten verringert und es fällt mehr Oberflächenwasser an. Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sollten **Versickerungsmulden** für das Oberflächenwasser **auf den privaten Grundstücken** angelegt werden. **Hinweise:** Vor dem Aushub der Mulden ist die Vegetationsschicht mit 20 cm Oberboden abzuheben und getrennt zu lagern. Die Mulden sind mit einer 10 cm mächtigen Kiesschicht (Filterfunktion) auszukleiden und anschließend wieder mit der alten Vegetationsdecke zu bedecken.

Zisternen: Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne von wird weiterhin dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (ggf. für betriebliche Zwecke, Gartenbewässerung, Toilettenspülung,

etc.) weiterzuverwenden. Als Bemessung wird für die Zisterne ein Volumen von 5 m^3 je 100 m^2 versiegelter Fläche empfohlen.

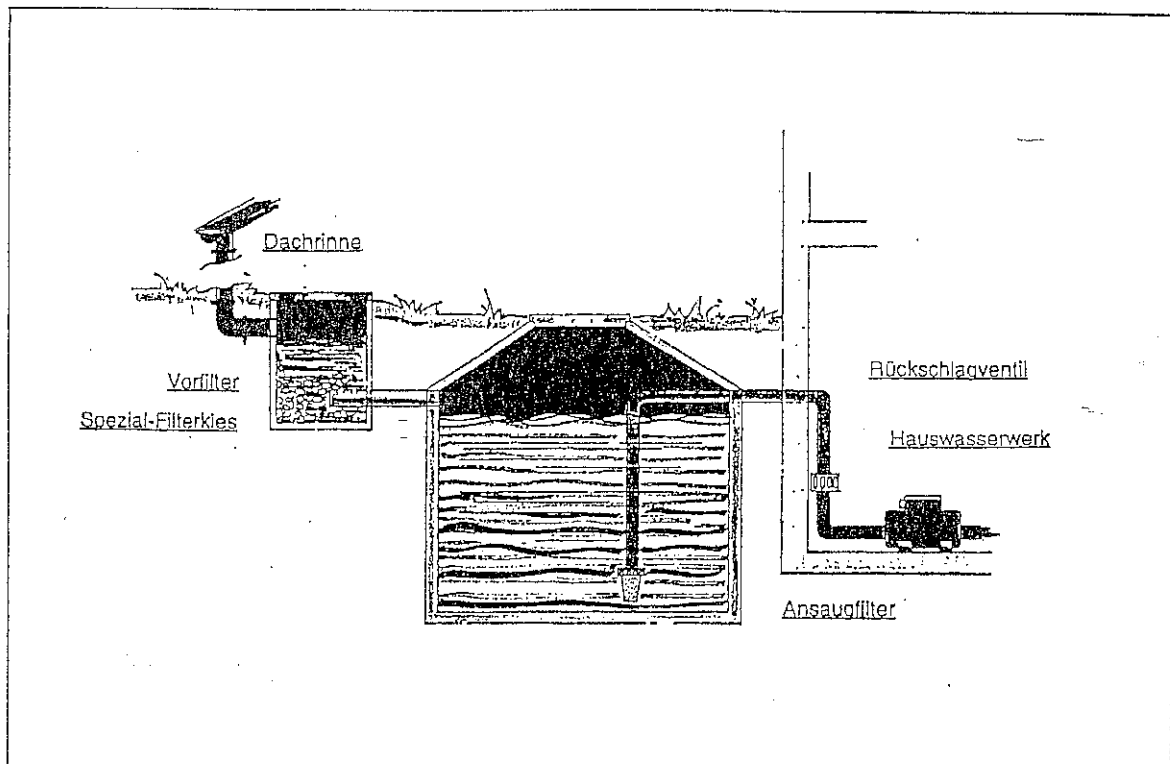


Abb.: Schema einer Zisterne als Brauchwasserspeicher

Im Fall einer Brauchwassernutzung sind im Haushalt zwei getrennte Leitungssysteme erforderlich, die nicht miteinander in Kontakt treten dürfen. Aus den Zisternen überschießendes Wasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Zum Schutz des Landschaftsbildes, als Ausgleich für die versiegelungsbedingten Eingriffe und zur inneren Durchgrünung (ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima, Schaffung neuer Habitatstrukturen) sollen mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte alle 10 - 15 Jahre dauerhaft zu erhalten. Hierbei sollte abschnittsweise zurückgeschnitten werden, um den Tieren, insbesondere Vögeln, Nistmöglichkeiten zu belassen.

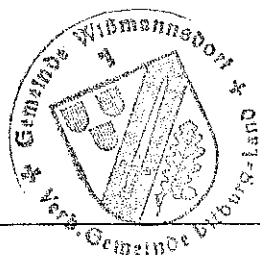
Hinweise: Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist zu unterlassen. Stattdessen soll anfallendes Laub als natürlicher Dünger unter den Gehölzen belassen werden.

Straßenbäume: Zur Gliederung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Plangebietes sind entlang der Straßen Bäume **einer Art** zu pflanzen (s. Artenliste im Anhang), die an die trockeneren, wärmeren Standorte und an die Schadstoffbelastung an der Straße angepaßt sind. Hinweis: Die Baumscheiben sind jedoch in einer Größe von mindestens 2,0 x 2,0 m anzulegen, um eine ausreichende Sauerstoff- und Wasserversorgung des Wurzelraums zu gewährleisten. Sie sind zusätzlich zu bepflanzen, um sie vor Befahren und die damit verbundene Bodenverdichtung zu schützen.

Bearbeitet im Juni 1999

KARST INGENIEURE GMBH
gf-mv-ba- sn 10 913

Anhang
Artenlisten



Wißmannsdorf, 16. November 1999

Rudolf Leisen
Ortsbürgermeister

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	40 m
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>	



C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN DER HÖHENLAGEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Cronceis
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetsche
Löhrpflaume