

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

## **BEBAUUNGSPLAN** der

### **Ortsgemeinde FLERINGEN**

Teilbereich "SO - Ferien auf dem Bauernhof"  
(landwirtschaftszugeordnete Freizeitnutzung)

## **BEGRÜNDUNG** mit integrierten Umweltbelangen

aktueller Stand: 08.09.2010

**Fassung gem. Satzungsbeschluss**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

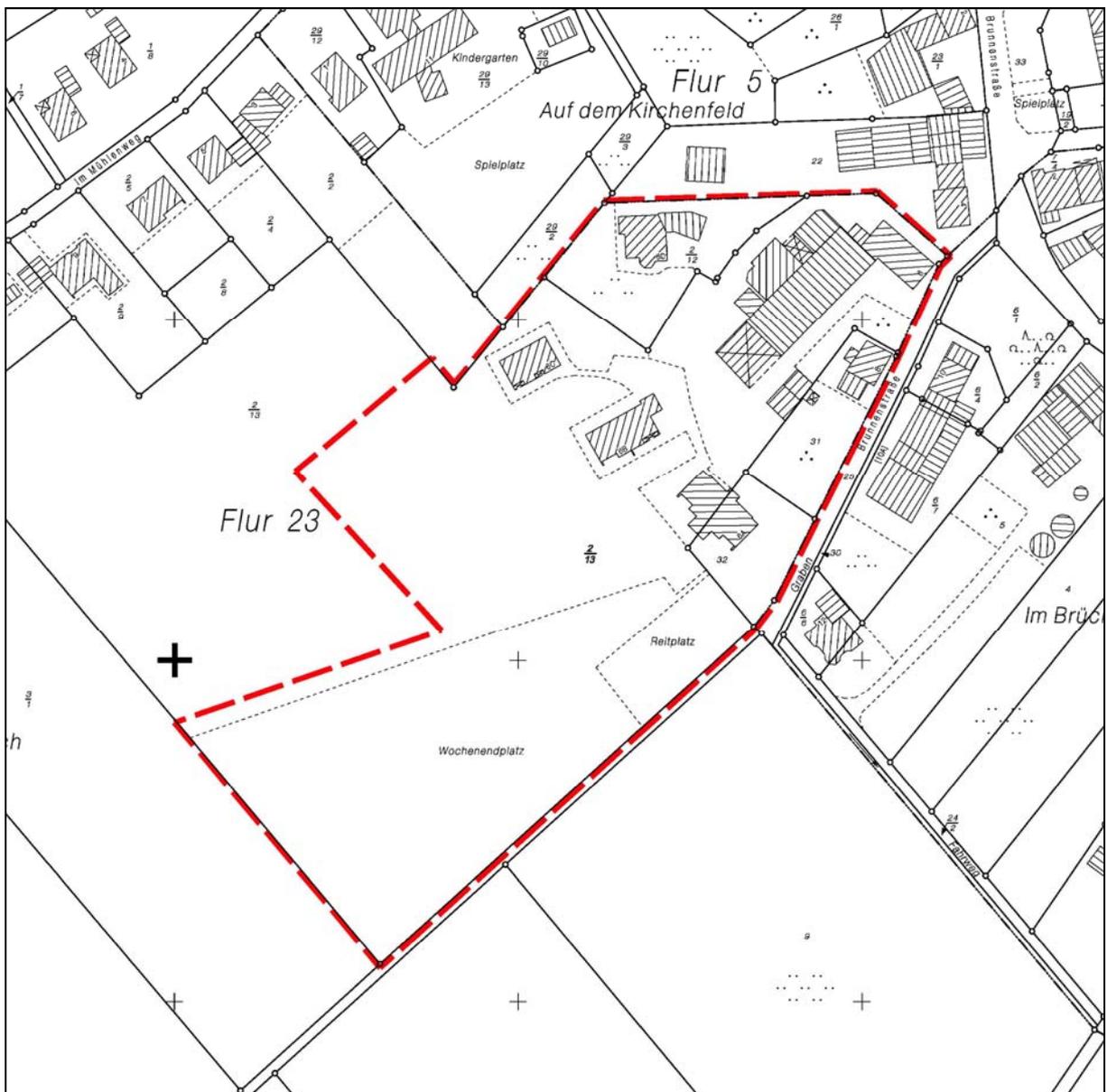
Die Ortsgemeinde **FLERINGEN** liegt im Osten der Verbandsgemeinde Prüm.  
Das geplante **Sondergebiet "Ferien auf dem Bauernhof"** liegt westlich der Ortslage, unmittelbar an vorhandene Bebauung angrenzend und ist über die Brunnenstraße erschlossen.

### 1.2 ANGABEN ZUM GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst auf Gemarkung **Fleringen**  
**Flur 23 die Flurstücke 2/12, 2/13 tw., 31 und 32**

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen.  
In der nachfolgenden Abbildung ist die Darstellung unmaßstäblich verkleinert.

**Abb. 1:** Lageplan (unmaßstäblich)



### 1.3 HINWEISE ZUR WAHL DES VERFAHRENS

---

Der Rat der Ortsgemeinde Fleringen hat in seiner Sitzung am 10.03.2010 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplanes "SO - Ferien auf dem Bauernhof" gefasst.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 BauGB mit folgender Begründung angewendet.

- Die Planung kann - aufgrund der in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Bebauung - als Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.
- Die zulässige Grundfläche des Geltungsbereiches im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Planung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen.
- Das Gebiet liegt nicht innerhalb der Natura 2000-Gebieten.
- Die naturschutzfachlichen und umweltrelevanten Belange werden in die Abwägung einbezogen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

### 1.4 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag von Markus Feinen, dem ortsansässigen Eigentümer und Betreiber des Bauernhofes Feinen, der als landwirtschaftszugeordnete Freizeitnutzung "Ferien auf dem Bauernhof" anbietet.

- ⇒ Der Bebauungsplan grenzt zum einen als **bestehende Bebauung** den bestehenden landwirtschaftlichen Hof, ein Wohnhaus und die vorhandenen Ferienhäuser innerhalb der bebauten Ortslage ab.
- ⇒ Zum anderen sollen **neue Bauflächen** ausgewiesen werden, damit 2 zusätzliche Gebäude mit abgeschlossenen Ferienwohnungen errichtet werden können. Diese Erweiterung ist erforderlich, um den steigenden Bedarf der in den letzten Jahren beständig wachsenden Nachfrage von Urlaubern nach "Ferien auf dem Bauernhof" decken zu können.
- ⇒ Zusätzlich zu den vorhandenen und geplanten Bauflächen umschließt der B-Plan auch die **Freizeitanlagen** im Südosten der bestehenden Ferienhäuser, die im Laufe der Zeit als ergänzende randliche Freizeitanlagen im Außenbereich angelegt wurden. Sie beherbergen zurzeit im östlichen Teil einen unbefestigten Longierplatz, einen kleinen Spielplatz und im westlichen Teil einen kleinen Minigolfplatz für Kinder, einen Streichelzoo und einen Grillplatz. Diese Grünanlagen und ihre Ausstattung bzw. mögliche Entwicklung sollen als den Ferienhäuser zugeordnete Freiflächen baurechtlich abgesichert werden.

Nach Auskunft des derzeitigen Eigentümers und Betreibers ist mit der geplanten Erweiterung die gewünschte Entwicklung des Ferienbetriebes vorerst erreicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher

- die baurechtliche Absicherung der bisherigen baulichen und Freianlagen-Entwicklung des Bauernhofes Feinen als landwirtschaftsbezogene Freizeitnutzung "Ferien auf dem Bauernhof"
- die Bereitstellung von weiteren Bauflächen für Ferienwohnungen in Form von 2 Doppelhäusern.

Die Klarstellung der bestehenden Nutzungen und die zusätzliche Schaffung von Baurecht für 2 zusätzliche Doppelhäuser mit Ferienwohnungen, stellen nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang dar, der die Eigeninteressen der Ortsgemeinde nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Entwicklung nicht nachteilig beeinflusst.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und langfristige Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Ausweislich der in der Bebauungsplan-Begründung dargestellten Umweltbelange sind über das Naturschutzrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen nicht zu erwarten.

## 4. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN UND HINWEISE

---

### 4.1 LANDES- REGIONAL- UND ORTSPLANUNG

---

- ⇒ Das **LEP IV** gibt vor, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat und dass dabei eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden ist. Des Weiteren weist das LEP IV auf die landesweite Bedeutung der Region für die Landwirtschaft, den Grundwasserschutz und Erholung und Tourismus hin.
- ⇒ Im **Regionalen Raumordnungsplan (ROPI)** wird der Ortsgemeinde Fleringen die besondere Funktion "Landwirtschaft (L)" zugewiesen. Die Planfläche selber ist als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (Vorranggebiet Landwirtschaft) gekennzeichnet. Gem. **ROPneu/Entwurf** wird der Ortsgemeinde Fleringen die besondere Funktion "Erholung / Fremdenverkehr" zugewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Fremdenverkehr, sowie für das Landschaftsbild. Zudem ist die Ausweisung als Vorranggebiet der Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Grundwasserschutz vorgesehen.
- ⇒ Im aktuellen **Flächennutzungsplan (2004)** sind die geplanten neuen Baugrundstücke als Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, Sonderkulturen) dargestellt.
- ⇒ Die **städtebauliche Prägung** des Plangebiets ist aktuell durch bestehende Ferienhäuser und dorftypische, gemischte Bebauung geprägt.

### 4.2 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

---

#### WASSERSCHUTZGEBIET

---

Das Plangebiet befindet sich in dem **Trinkwasserschutzgebiet "Schönecken" (255)**, Zone III.

#### NATURA 2000 UND IBA-GEBIETE

---

- ⇒ Das **FFH-Gebiet "Schönecker Schweiz" (5804-301)**, das zum Teil auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, befindet sich ca. 500 m westlich des Untersuchungsgebietes.
- ⇒ **Vogelschutzgebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.

#### ALTE BIOTOPKARTIERUNG

---

Es finden sich keine Flächen der alten **Biotopkartierung RLP** innerhalb bzw. nahe dem Untersuchungsgebiet. Es sind hier auch keine schutzwürdigen Biotope vorhanden. Die neue Biotopkartierung ist noch nicht abgeschlossen.

#### SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

---

Das Plangebiet befindet sich im **Naturpark "Nordeifel"**. Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

#### ALTLASTEN / BAUWERKE

---

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

### 4.3 SONSTIGE PLANUNGEN

#### LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Leitungsrechte Dritter sind nicht bekannt.

#### ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

#### BODENORDNUNG

Die Flächen sind privat. Ein Umlegungsverfahren zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke ist aufgrund der eigenen Nutzung durch den Grundstückseigentümer nicht erforderlich.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

### 5.1 BESCHREIBUNG DES BETRIEBES

Markus Feinen, der aktuelle Betreiber des Ferienhofes, hat den landwirtschaftliche Betrieb und die Ferienhäuser Nr. 6a, 6b und 6c am 01.01.2007 von seinem Vater übernommen.

Die drei vorhandenen Ferienhäuser haben folgende Nutzungseinheiten:

Haus 6 a	4 Wohnungen	16 Betten
	2 Appartements	4 Betten
Haus 6 b	4 Wohnungen	16 Betten
Haus 6 c	2 Wohnungen	8 Betten

Die geplante Erweiterung ist für Doppelhaus bzw. Einzelhaus mit jeweils 4 bzw. 2 möglichen Wohneinheiten für 3-4 Personen in der 5-Sterne Kategorie geplant.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird noch aktiv bewirtschaftet. Von den ca. 30 ha bewirtschafteten Flächen sind 15 ha als Ackerland und 15 ha als Grünland bewirtschaftet. Zusätzlich sind noch ca. 2,8 ha Forst im Eigentum.

Nach der Betriebsübernahme 2007 wurde der ehemalige Schweinemastbetrieb auf ökologische und artgerechte Tierhaltung zum so genannten "ARCHE Hof" umgestellt. Die Arche-Höfe im landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerb verstehen sich als Tierhalter, die vom Aussterben bedrohte Nutztierassen bewusst in ihr Betriebskonzept integrieren und landwirtschaftliche Produkte herstellen. Aufgrund der Betriebsumstellung von Hochleistungsrassen auf alte Nutztierassen waren die Viehbestände 2007 bis 2009 relativ klein, da sich die Zucht der einzelnen Rassen noch im Aufbau befand. Seit 2008 ist der Betrieb von der GEH als Arche-Hof anerkannt und kann ab 2010 aufgrund ausreichender Bestände und Blutlinien mit der Vermarktung der alten Nutztierassen beginnen. Auf dem Hof werden folgende Nutztierassen gezüchtet:

Glanrind (Mutterkuhhaltung)	Verkauf zur Zucht und Schlachtung
Schweres Warmblut	Ausbildung und Verkauf zum Fahr- und Reitsport
Deutsches Sattelschwein	Ferkelverkauf an Züchter und eigene Mast
Eifler Fuchsschaf	Verkauf von Schlachtlämmern und Zuchtböcken
Thüringer Waldziegen	gelegentlicher Verkauf der Nachzucht
Pommernenten	Zucht und Schlachtung
Leinegänse	seit 2010 neuer Zuchtstamm
Bronzeputen	seit 2010 neuer Zuchtstamm
Meißner Widder	Zucht, gelegentlich nicht geeignete Zuchttiere zur Schlachtung

Im Sommer stehen die meisten Tiere auf der Weide, im Winter sind alle Tiere im Stall. Die Tierhaltung ist in das Ferienangebot eingebunden.

## 5.2 STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Bauflächen für Ferienhäuser unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ausweisung des Baugebietes als "Sondergebiet - Ferien auf dem Bauernhof" (SO)
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und raumplanerischer Vorgaben bzw. einer landschafts- und ortsbildtypischen Gestaltung des Gesamtgebietes
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes

## 5.3 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet ist weitgehend eben bis flach geneigt.

## 5.4 FLÄCHENBILANZ

Es sind folgende gerundete Flächenausweisungen vorgesehen:

<i>Flächendefinition</i>	<i>ca. Fläche</i>
Sondergebiet - Bestand	10.735 m <sup>2</sup>
Sondergebiet - Planung	3.150 m <sup>2</sup>
Freizeitanlage mit intensiver Nutzung	2.125 m <sup>2</sup>
Freizeitanlage mit extensiver Nutzung	6.015 m <sup>2</sup>
Flächen mit grünordnerischen Auflagen A 1 (1.060 m <sup>2</sup> ) und A 2 (465 m <sup>2</sup> )	1.525 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.550 m<sup>2</sup></b>

## 5.5 NUTZUNGSVERTEILUNG

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsbereich als "Sondergebiet - Ferien auf dem Bauernhof" ausgewiesen.

Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauernhof und der landwirtschaftlich bezogenen Freizeitnutzung zulässig sind:

- ⇒ Bauernhof mit Nebengebäuden und Wohnhaus
- ⇒ Ferienhäuser mit umliegenden Freiflächen
- ⇒ Freizeitanlage mit intensiver Nutzung (z.B. Reitplatz, Spielplatz, Bolzplatz, Streetballplatz, o.ä.) und mit naturnaher Nutzung (z.B. Streichelzoo, Rundweg, Geschicklichkeitsspiele, Ententeich, Grillplatz, o.ä.)

## 5.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Ein gesondertes Entwässerungskonzept wurde nicht erarbeitet.

Die Bewirtschaftung des **Oberflächenwassers** (inkl. erforderlicher Überläufe) muss ausschließlich auf dem Baugrundstück erfolgen. Die VG-Werke unterhalten im Plangebiet keine öffentlichen Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser. Es sollen nach Auskunft der VG-Werke im Zuge der Erschließung der geplanten Bauflächen auch keine entsprechenden Anlagen hergestellt werden. Die Satzung empfiehlt daher eine naturnahe Rückhaltung und / oder Versickerung des Oberflächenwassers und eine Brauchwassernutzung unbelasteter Dachwasser. Befestigungsarten von Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Der Nachweis über die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Die Ausweisung zentraler Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgt im B-Plan nicht.

## 5.7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebietes erfolgt über die Brunnenstraße. Innerhalb des Privatgeländes erfolgt die Anbindung des Wohnhauses auf Flurstück 2/12 (Sicherung über Dienstbarkeit) bzw. der Ferienhäuser über innergebietliche Privatwege.

## 5.8 VER- UND ENTSORGUNG

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

- Die Fahrzeuge der **Abfallentsorgung** können wie bisher, die Entsorgung über die Brunnenstraße abwickeln. Die Müllcontainer sind an die öffentliche Erschließungsstraße zu bringen.
- Der Anschluss an die **Trinkwasserversorgung** ist über das örtliche Leitungsnetz gesichert.
- Das **Schmutzwasser** der neuen Bauflächen wird durch Erweiterung der bestehenden Hausanschlüsse der Mischwasserkanalisation in der Brunnenstraße zugeführt und in die Kläranlage abgeführt.  
Die Grundleitungen sind aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III vor Inbetriebnahme und in Abständen von 5 Jahren auf die Dichtigkeit gem. DIN EN 1610 zu überprüfen.
- Der Anschluss an die **Stromversorgung** ist über das örtliche Leitungsnetz gesichert.
- Durch Anschluss bzw. Verlängerung der vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

## 5.9 PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

STÄDTEBAU	Begründung
<p>Art der Nutzung "SO - Ferien auf dem Bauernhof"</p> <p>Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauernhof und der landwirtschaftlich bezogenen Freizeitnutzung zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bauernhof mit Nebengebäuden und Wohnhaus</li> <li>⇒ Ferienhäuser mit umliegenden Freiflächen</li> </ul> <p>Gesondert als private Grünflächen dargestellt sind dem SO zugeordnete Freizeitanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ mit intensiver Nutzung (z.B. Reitplatz, Spiel- oder Bolzplatz, Street- oder Basketballplatz, Gokartbahn, o.ä.)</li> <li>⇒ mit naturnaher Nutzung (z.B. Streichelzoo, Barfußweg, Geschicklichkeitsspiele, Ententeich, Grillplatz, o.ä.)</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan wird ausschließlich zur Sicherung bzw. Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes Feinen aufgestellt, der sich mit umliegenden Ferienhäusern und Freizeitanlagen für "Ferien auf dem Bauernhof" einen wirtschaftlich lukrativen zusätzlichen Betriebszweig aufgebaut hat.</p> <p>Daher sollen auch ausschließlich Nutzung zugelassen werden, die in funktionalem Zusammenhang mit diesem Betriebszweig stehen.</p>
<p>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf <b>0,4</b> festgesetzt.</p> <p>Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO.</p> <p>Die ausgewiesenen Grünflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden</p>	<p>Die Ausnutzbarkeit orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Prägung.</p>
<p>Firsthöhe von 10,0 m über OK Fertigfußboden des untersten Geschosses</p> <p>Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.</p> <p>Als Dacheindeckung sind aussch. Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in den Farben „anthrazit“, „dunkelbraun“ und „ziegelrot“ zulässig. Ausnahmen sind bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.</p>	<p>Die Festsetzungen orientierten sich an der Umgebungsbebauung und an einer maßvollen Ausnutzung der Grundstücke.</p>

STÄDTEBAU	Begründung
<p>Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein.</p> <p>Zur Gliederung der Fassade sind Holz- und Zinkverkleidungen bis 50 % der Fassadenfläche zulässig.</p> <p>Holzhäuser in Vollstambbauweise sind unzulässig.</p>	
<p>Garagen, Carports und andere Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO sind auch innerhalb der privaten Grünflächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen A 1 und A 2 zulässig.</p>	<p>Die heutige Energiekrise erfordert z.B. zunehmend auch die Errichtung größerer Lager / Schuppen für z.B. Holz oder Pallets. Die Ortsgemeinde möchte dies – im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten - im Sinne einer umweltschonenden Energiewirtschaft auch zulassen.</p>

HINWEISE
<p>Die Hinweise wurden als zusätzliche Informationen für die Öffentlichkeit aufgenommen, um möglichst umfassende Informationen zu weniger zugänglichen Gesetzen und Verordnungen bereits zu stellen.</p> <p>Einige der Hinweise beruhen auch auf Anregungen der zuständigen Behörden auf Übernahme in die Satzung.</p>

## 6. ABHANDLUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag in vereinfachter Form Aussagen zu Umweltbelangen dargestellt. Besondere Berücksichtigung kommt dabei auch den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu.

Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

### 6.1 BODEN

Aus Schlufffließerden solifluidal umgelagerter Riff- und Detritus-Kalke, Mergel- und Dolomitsteine des Mittel- und Oberdevons entstanden mittelgründige tonige - lehmige Braunerden mit mittlerer nutzbarer Feldkapazität. Die Böden sind vollständig entkalkt und weisen maximal mittlere Basengehalte auf. Das Ertragspotential ist mäßig.

#### Bewertung

Unter ökologischen Gesichtspunkten sind die regional verbreiteten Braunerden der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Allgemeinen als Böden mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen.

Aus Sicht der Landwirtschaft sind die Braunerden aufgrund ihres mittleren Ertragspotentials von mäßiger Bedeutung. Jedoch stellt der ROPI sie als landwirtschaftliche Vorrangflächen dar.

### 6.2 WASSERHAUSHALT

Im Plangebiet selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Es entwässert flächig in den gering belasteten Kupferbach, einem Gewässer 3. Ordnung. Die Gewässerstruktur ist laut Gewässerstrukturgütekartierung sehr stark bis vollständig verändert.

Karst- und Kluftgrundwasserleiter mit mittlerer Grundwasserneubildung (um 160 mm) stellen die Kalke und Dolomite der Prümer Kalkmulde dar. Die Wasserhöflichkeit schwankt hier je nach Durchlässigkeit

des Gesteins zwischen 10 und 50 l/sec. Die weitgehend gute Versickerungsleistung verursacht eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser.

Oberflächennahe Hangwasserzüge sind aufgrund der Oberhanglage und der guten Versickerungsleistung des Gesteins unwahrscheinlich.

#### Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (siehe Kap. 4) kommt dem Grundwasserhaushalt eine hohe Schutzbedürftigkeit zu.

### **6.3 KLIMA / LUFT**

Das Plangebiet ist dem Klimabezirk der Eifel zugeordnet und liegt im Übergangsbereich zwischen kalter und nasser Hocheifel sowie den klimabegünstigten Tallagen der Prüm und Nims. Die Jahresniederschläge liegen bei 900 mm/a. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 7°C. Die Winde wehen vorwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

Das landwirtschaftlich genutzte Offenland stellt ein Freilandklimatop dar, welches starken Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur und Feuchte sowie mäßiger bis starker Bewindung mit raschen Windströmungsveränderungen ausgesetzt ist. Im Gegensatz zu den Siedlungsflächen dient die offene Feldflur als Kaltluftproduzent. Bei Winden aus West-Südwest wird die hier entstandene Kaltluft in den Siedlungsbereich hineingetragen und wirkt sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

Aus bioklimatischer Sicht handelt es sich bei Höhenlagen um 500 m üNN um ein reizmildes bis reizmäßiges Klima mit mäßigen thermischen Reizen durch erhöhte Abkühlungsgröße bei Wind. Aufgrund der ländlichen Prägung sind die Belastungen durch Emissionen und Lärm gering.

#### Bewertung

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der geringen thermischen Belastungen und guter Durchlüftung eine geringe klimatische Empfindlichkeit auf. Eine gewisse Bedeutung kommt den Gehölzstrukturen des Plangebietes zu, die als Windschutz dienen.

### **6.4 ARTEN UND BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT**

Der wesentliche Teil der überplanten Fläche stellt sich als artenarme Fettweide dar, die mit Pferden beweidet wird. Es finden sich neben verschiedenen Futtergräsern robuste Arten wie Krauser Ampfer, Herbst-Löwenzahn, Weißklee, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen, Löwenzahn.

Die Freianlagen um die Gebäude im Osten sind am Rand zur Pferdeweide mit einheimischen Strauchgruppen und Einzelbäumen (Hasel, Hartriegel, Rotbuche, Vogelkirsche, Rosskastanie) bestanden.

Auch die Rasenfläche der Sport- und Freizeitanlage im Süden ist mit einheimischen Laubgehölzen (Esche, Rotbuche, Birke, Rosskastanie, Feldahorn, Weißdorn, Salweide, Hasel, Holunder, Wolliger Schneeball) und Obstbäume (Zwetschge, Walnuss) überstellt. Die Gehölze stehen einzeln, als Gruppen oder in geschlossenen Hecken verteilt auf der Rasenfläche bzw. am Rand zur freien Landschaft (Süden und Südwesten).

Im Nordosten grenzt der durchgewachsene Gehölzbestand (v.a. Bergahorn) einer ehemaligen Baumschule an den Ferienhof. Im Norden und Osten schließen bebaute Flächen, deren Garten- und Freianlagen gut mit Gehölzen strukturiert sind an das Plangebiet; im Westen und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### Bewertung

Ökologisch hochwertige oder geschützte Biotope finden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

Die geplante Fläche selbst weist ökologisch geringwertige Biotopstrukturen (Fettweide) auf, die keine besonderen Funktionen als Lebensraum für bes. Pflanzen oder Tiere aufweisen.

Die Freianlagen im Süden und um die Gebäude sind intensiv bewirtschaftet, die Gehölze sind aber im Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Feldflur von mittlerem ökologischem Wert, v.a. als Lebensraum für Vögel und Kleintiere (z.B. Igel) und als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope.

### **6.5 POTENTIELLE VORKOMMEN GESCHÜTZTER ARTEN**

In der Eingriffsregelung sind gem. §§ 19 und 42 des BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang 4 (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (streng und besonders geschützte Arten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine tierökologischen Gutachten erstellt. Anhand vorhandener Biotopstrukturen lässt sich jedoch folgendes Artenspektrum abschätzen:

- Im Grünland der Planfläche selber sind aufgrund der Ortsrandlage, intensiven Nutzung und randlicher Heckenstrukturen keine Offenlandbrüter zu erwarten. Die Feldlerche ist jedoch in den Ackerflächen des Umlandes nicht auszuschließen.
- Gehölzstrukturen finden sich in Form von meist jungen bis mäßig alten Baum-Strauchgruppen, Baumhecken und Einzelbäumen. Diese dienen potentiell weit verbreiteten und häufigen Gehölzbrütern der Dorfränder (z.B. Heckenbraunelle, Amsel, Elster und Buchfink) als Brutstätten.
- Die älteren Bäume am nordwestlichen Rand der Sport- und Freizeitanlage können möglicherweise Asthöhlen aufweisen, die zum Beispiel Meisen Brutstätten bieten. Die hier dichteren Saumfluren bieten potentielle Fortpflanzungsstätten für Zaunkönig und Grasmücken.
- Die Ortslage bildet einen potentiellen Lebensraum für störungsunempfindliche Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Haus-Rotschwanz, Bachstelze, Schwalben). Zudem beziehen möglicherweise Zwergfledermäuse in Spalten an älteren Gebäuden ihr Quartier.
- Insgesamt dienen die Offenländer potentiell als Nahrungshabitate für einige Vogel- und Fledermausarten (z.B. Mäusebussard, Turmfalke, Zwergfledermaus). Leitstrukturen für jagende Fledermäuse finden sich außerhalb des Plangebietes entlang des Weges im Norden. Im Plangebiet selber ist die Wirkung der Gehölzstrukturen stark eingeschränkt.

#### Bewertung

Konkrete Nachweise von Artenvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch intensive Nutzung sowie Lärm und Bewegungsunruhe am Siedlungsrand ist die Habitatfunktion des Untersuchungsgebietes eingeschränkt. Den anthropogen geprägten Gärten kommt eine geringe, den älteren Gehölzbeständen eine mittlere artenschutzrechtliche Bedeutung zu. Die ortsnahen Offenländer dienen vermutlich nur störungsunempfindlichen Arten als potentielle Nahrungshabitate. Zudem ist mit Brutvorkommen unempfindlicher und verbreiteter Gehölzbrüter zu rechnen. Lebensstätten von Baumhöhlenbrütern sind ausschließlich im Randbereich des Untersuchungsgebietes möglich.

### **6.7 FFH-GEBIET**

Das FFH-Gebiet "Schönecker Schweiz" (5804-301) befindet sich 500 m westlich des Untersuchungsgebietes. Der offizielle Meldebogen enthält u.a. folgende Angaben:

- Seine **Schutzwürdigkeit** liegt in dem Vorkommen landesweit bedeutsamer Biotopkomplexe auf Kalkstandorten, mit Schwerpunkt vorkommen charakteristischer, im Bestand bedrohter Pflanzen- und Tierarten (z. B. Schmetterlinge, Orchideen), Kalkquellbereichen und Kalkniedermooren. Kulturhistorische Bedeutung erlangt das Gebiet durch alte Triften.
- Als **Arten des Anhang II** der FFH-Richtlinie sind genannt: Spanische Flagge und Frauenschuh

Die **Landesverordnung über die Erhaltungsziele** in den Natura 2000-Gebieten (Juli 2005) fordert die Erhaltung oder Wiederherstellung von

- Buchen-, Hang- und Schluchtwäldern (im bestehenden Wald), teils mit besonderem Orchideenreichtum,
- artenreichen Mähwiesen, Kalkmagerrasen, Pfeifengraswiesen, kalkreichen Niedermooren im Offenland und Höhlen,
- unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- natürlicher Gewässer- und Uferzonendynamik, typischen Gewässerlebensräumen und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, samt begleitendem Auwald

### **6.8 LANDSCHAFTSBILD / KULTUR- UND SACHGÜTER / ERHOLUNG / FREMDENVERKEHR**

Die Prümer Kalkmulde bildet eine schüsselförmige Mulde mit einem zentralen Rücken aus morphologisch härterem Dolomit und Teilsenken auf durchschnittlich 500 bis 550 m Höhe. Der zentrale Rücken hebt sich über 50 m in einer Steilstufe gegen die sanft reliefierten Randbereiche der Mulde aus Mergelgestein heraus und wird durch tief eingeschnittene Engtäler mit schroffen Felsformationen zerschnitten.

Der Naturraum wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den trockenen und flachgründigen Böden des zentralen Dolomitrückens sind Magerwiesen und Halbtrockenrasen jedoch noch relativ weit verbreitet. Wälder sind, bis auf Laubwälder (u.a. Trockenwälder / Gesteinshaldenwälder) und

Nadelforsten im Naturschutzgebiet „Schönecker Schweiz“ sowie einzelner kleiner Wälder in Kuppenlage, überwiegend zurückgedrängt worden.

Die Siedlungsflächen bilden Straßen- und Haufendörfer sowie Weiler. Diese haben weitgehend ihren ursprünglichen Charakter behalten bzw. weisen zumindest einen dörflichen Ortskern auf.

Die Planfläche selber zeichnet sich durch eine intensiv genutzte Pferdeweide aus, die im Osten an die Ortslage von Fleringen anschließt. Der Ortsrand ist hier durch Doppelhäuser jüngeren Datums geprägt, die durch Baumhecken nur teilweise landschaftlich eingebunden sind. Eine effektivere Eingrünung liegt hingegen am Ortsrand nördlich des Plangebietes vor.

Den südlichen Teil des Untersuchungsgebietes nimmt eine überwiegend nur am Rand mit Gehölzen strukturierte Sport- und Freizeitanlage ein.

Das durch einzelne Gehölzgruppen wenig strukturierte Offenland in der Umgebung wird durch Intensivgrünländer und Äcker geprägt, die einzelne Aussiedlerhöfe begleiten. Der im Südosten verlaufende Kupferbach bildet aufgrund fehlender Gehölzsäume keine ausgeprägte landschaftliche Leitlinie.

Die Fernsicht ist durch die bewaldeten Kuppen südöstlich des Kupferbaches und die Ortslage im Osten und Norden eingeschränkt. Nach Westen reicht die Sicht bis zu den Talrändern des Prümals.

Die Planfläche selber ist aktuell nicht öffentlich erschlossen, sie dient – ebenso wie die Freizeitanlage im Süden - als Erholungsraum für die Gäste des Ferienhofes. Die angrenzenden Wirtschaftswege dienen zur wohnortnahen Kurzzeiterholung.

#### Bewertung

Aufgrund der Lage im **Naturpark** kommt dem Landschaftsbild eine besondere Schutzbedürftigkeit zu. Generell trifft dies auch auf die aus Westen weit einsehbare Planfläche zu. Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende nur mäßig landschaftlich eingebundene Wohnbebauung, die Zersiedlung der Landschaft durch Aussiedlerhöfe und der Strukturlosigkeit der Planfläche selber ist jedoch die Schutzwürdigkeit des Plangebietes auf ein mittleres Maß reduziert.

Den Wirtschaftswegen kommt eine mäßige Bedeutung für die wohnortnahen Kurzzeiterholung zu und die Grünanlage ist von erhöhter Bedeutung für die Freizeitnutzung von Gästen des Ferienhofes.

## 6.9 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- oder Sachgüter sind für das Plangebiet aktuell nicht bekannt

## 6.10 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ANFORDERUNGEN AN DIE SATZUNG

Bei den Bauvorhaben im bisherigen Außenbereich muss die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft grundsätzliches Ziel sein. Zur Minimierung unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange bei der städtebaulichen Konzipierung berücksichtigt werden.

<b>LA 1</b>	- Erhalt der Gehölze auf den vorhandenen Freianlagen - Bei Erforderlichkeit Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit
<b>LA 2</b>	- Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Feldflur
<b>LA 3</b>	- Verwendung überwiegend einheimischer Laubgehölzarten zur Gestaltung der Freianlagen
<b>LA 4</b>	- Ausschluss der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ
<b>LA 5</b>	- landschafts- und dorfgerechte Ausführung der Bebauung in Anlehnung an angrenzende Bebauung
<b>LA 6</b>	- landschafts- und dorfgerechte Ausführung erforderlicher Geländemodellierungen
<b>LA 7</b>	- besondere Berücksichtigung des Grundwasserschutzes (WSG, Zone III)
<b>LA 8</b>	- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Rückführung in natürlichen Wasserkreislauf
<b>LA 9</b>	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Terrassen
<b>LA 10</b>	- Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
<b>LA 11</b>	- Nutzung regenerativer Energien

## 7. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.1 BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER RAUM- UND UMWELTZIELE

<b>Raum- und Umweltziele</b>	<b>potentielle Auswirkungen</b>	<b>Intensität</b>	<b>Begründung</b>
<b>LEP IV - Siedlungsentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Landschaft und Siedlungsstruktur durch bandartige Ausdehnung</li> </ul>	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die neuen Gebäude dienen ausschließlich der Ergänzung des vorhandenen Ferienhofes. Sie runden das Siedlungsbild mit den im Norden liegenden Wohnhäusern ab.</li> <li>Die Siedlungserweiterung stellt eine Erweiterung in räumlicher und funktionaler Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich dar.</li> </ul>
<b>LEP IV / ROPneu - Erholung / Fremdenverkehr / Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Störung der Erholungsfunktion durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Emissionen</li> </ul>	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baubedingte Beeinträchtigungen sind nur kurzzeitig zu erwarten, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen gehen aufgrund der Ortsrandlage nicht über das bestehende Maß hinaus.</li> <li>Die öffentlichen Wege bleiben von der Planung unberührt.</li> <li>Die geplante Nutzung dient dem Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen der Ortsgemeinde. Durch besondere Auflagen bei der Gebäudegestaltung und der Fortführung der bisherigen Philosophie des Betreibers, möglichst naturnahe Grünflächen anzulegen, sind die Belange des Landschaftsschutzes und damit der Erholungsvorsorge hinreichend berücksichtigt.</li> </ul>
<b>LEP IV / ROPneu - Grundwasserschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Grundwassers durch Eintrag wassergefährdender Stoffe oder Reduzierung der Deckschichten</li> </ul>	keine erheblichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die SGD nord - ReWAB hat keine grundsätzlichen Bedenken aufgezeigt, sofern die Sicherheits- und Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden. Dies ist in den Festsetzungen / Hinweisen besonders festzuhalten.</li> </ul>
<b>LEP IV / ROPI - Landwirtschaft (Vorrang)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten durch Flächeninanspruchnahme</li> <li>Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld des geplanten Baugebietes</li> </ul>	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planfläche befindet sich im Eigentum und in Nutzung des Bauvorhabenträgers. Die Nutzung als Ferienlage ist dem landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers als Betriebszweig unmittelbar angeschlossen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden vom Eigentümer derzeit als Pferdekoppel für diesen Betriebszweig genutzt. Ein Entzug der Flächen für die Stabilisierung der Einkommensquelle hat daher keine Auswirkungen auf den eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb.</li> <li>In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe, die einen ausreichenden Abstand zur geplanten neuen Bebauung aufweisen (zwischen Baustellen und diesen Betrieben liegt die vorhandene Bebauung). Durch die Umsetzung der Bebauung ist die Existenz und Entwicklung dieser Betriebe oder ihrer Nutzflächen nicht gefährdet.</li> </ul>

<b>Raum- und Umweltziele</b>	<b>potentielle Auswirkungen</b>	<b>Intensität</b>	<b>Begründung</b>
<b>BNatSchG - Artenschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tötung besonders geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten)</li> <li>• erhebliche Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe sowie baubedingte Emissionen</li> </ul>	keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offenlandbrüter sind aufgrund der intensiven Nutzung auf der Planfläche nicht zu erwarten und Gehölze gehen nicht verloren, sodass mit ausreichender Wahrscheinlichkeit keine Fortpflanzungshabitate zerstört werden.</li> <li>- Störungen angrenzender Populationen durch Lärm und Bewegungsunruhe gehen, aufgrund der Ortsrandlage, nicht erheblich oder nachhaltig über das bestehende Maß hinaus.</li> </ul>
<b>BNatSchG - FFH-Gebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von in den FFH-Gebieten geschützten Lebensräumen des Anhang I</li> <li>• Beeinträchtigungen der Schutzziele der FFH-Gebiete durch Inanspruchnahme von Teilhabitaten in den FFH-Gebieten geschützter Tierarten des Anhangs II</li> <li>• Zerstörung von Vernetzungsstrukturen, die mit den FFH-Gebieten in Verbindung stehen</li> <li>• Beeinträchtigung der Ruhe im FFH-Gebiet</li> </ul>	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden keine Lebensraumtypen des Anhang I oder Habitate der in Arten des Anhangs II der FFH-RL direkt in Anspruch genommen.</li> <li>- Es werden keine vernetzenden Biotopstrukturen beseitigt.</li> <li>- Die Ruhe und Stille des Gebietes wird nicht über das bestehende Maß (Entfernung / Vorbelastungen durch Ortslage) hinaus beeinträchtigt.</li> </ul>
<b>Naturpark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Naturparks durch Veränderung der Nutzung von Flächen, Errichtung von Baukörpern sowie durch Verlust landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen</li> </ul>	Schutzzweck bleibt gewährt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzende Bebauung wirkt sich der Eingriff, trotz tw. exponierter Lage des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung, nicht erheblich auf die Ziele des Naturparks aus.</li> </ul>

## 7.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF SONSTIGE SCHUTZGÜTER

Aufgrund der Zuordnung der Bauflächen zum bebauten Innenbereich führt die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz NICHT zu einem naturschutzfachlichen Eingriff. Um eine ordnungsgemäße Abwägung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus **natur-schutzfachlicher** Sicht bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>potentielle Umweltauswirkungen</b>	<b>Intensität</b>	<b>Begründung</b>
<b>Menschen / Gesundheit / Bevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Wohnqualität im geplanten Baugebiet durch Emissionen</li> </ul>	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbliche Betriebe und Nutzungen, die zu Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen führen könnten, liegen in der Umgebung des Plangebietes nicht vor.</li> <li>Aufgrund der Entfernungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe und der dem Satzungsgebiet vorgelagerten Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass die gesetzlich einzuhaltenden Richtwerte am Einwirkungsort für ein dörflich geprägtes Mischgebiet eingehalten werden können.</li> </ul> <p>Es kann aber zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchsemissionen kommen. Die Ortsgemeinde sichert sich daher gegenüber der Öffentlichkeit ab, in dem Sie – trotz zu erwartender Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte - auf die möglichen subjektiven Geruchswahrnehmungen hinweist.</p>
<b>Arten und Biotope Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>direkter Verlust der Biozönose des arten- und strukturarmen Grünlandes</li> </ul>	gering	– Das artenarme Grünland weist eine geringe Artenvielfalt auf, daher wirkt sich bei weiter Verbreitung der Biotoptypen der Verlust nur geringfügig aus.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>dauerhafter Verlust naturnah besiedelbaren Lebensraumes und Verlust des Standortentwicklungspotentiales</li> </ul>	mittel	– Der dauerhafte Verlust von potentiell Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier wird ein mittlerer Standort mit weiter Verbreitung und Vorbelastungen, in Anspruch genommen, daher hat Verlust nur mäßige Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust bzw. Beeinträchtigung der vorbelasteten Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung</li> </ul>	mittel	– Der Verlust von Böden ist grundsätzlich erheblich. Aufgrund der weiten Verbreitung der Braunerden und mittlerer Standortbedingungen sowie der intensiven Nutzung sind die Beeinträchtigungen hier nur mittel.
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung</li> <li>Beeinträchtigung des örtlichen Wasserkreislaufes von Versickerung / Verdunstung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses mit Verschärfung der Abflusssituation durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung</li> </ul>	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundwasser ist als begrenztes Gut empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung und Eintrag von Schadstoffen. Hier ist die Empfindlichkeit aufgrund der hohen Durchlässigkeit und geringen Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung sowie der Lage im Trinkwasserschutzgebiet hoch.</li> <li>Der Kupferbaches weist aufgrund des vorhandenen Retentionsraumes eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Abflussverschärfung auf.</li> </ul>

<b>Schutzgut</b>	<b>potentielle Umweltauswirkungen</b>	<b>Intensität</b>	<b>Begründung</b>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust kaltluftproduzierender Offenländer</li> <li>• Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung</li> </ul>	gering	- Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Klimas, der geringen Flächeninanspruchnahme - im Vergleich zu den ausgedehnten Offenländern im Umfeld - und der bestehenden Vorbelastungen ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten.
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern</li> </ul>	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trotz erhöhter Einsehbarkeit, wirkt sich der Eingriff - aufgrund der Vorbelastungen durch bestehende Bebauung- nur mittelmäßig auf das Landschaftsbild aus.</li> <li>- Eine hinreichende Eingrünung reduziert den Eingriff auf ein verträgliches Maß.</li> </ul>

### 7.3 UMWELTRELEVANTE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Auch wenn das Bauvorhaben qua Gesetz keinen naturschutzfachlichen Eingriff darstellt, werden im vorliegenden Bebauungsplan naturschutzfachliche, gestalterische bzw. grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Sie dienen

- ⇒ den wasserwirtschaftlich relevanten Forderungen (hier insbesondere in Bezug auf den Schutz des Grundwassers)
- ⇒ der Sicherung artenschutzrechtlicher Belange
- ⇒ der Aufwertung der Bodenfunktionen und der Lebensräume von Tieren
- ⇒ der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes
- ⇒ den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, das im Einklang mit der dörflichen Prägung der Umgebung und der Philosophie des Ferienhofes stehen soll.

## **8. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG**

---

Es entstehen ausschließlich private Kosten für Ver- und Entsorgung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.

## **9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNG**

---

### **9.1 AUFSTELLUNG**

---

Der Rat der Ortsgemeinde Fleringen hat in seiner Sitzung am 10.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes "SO - Ferien auf dem Bauernhof" gefasst. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,36 ha.

### **9.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

---

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 06.07.2010 bis einschließlich 06.08.2010 durchgeführt.

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 08.09.2010 erörtert.

### **9.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2010.

### **9.4 SATZUNGSBESCHLUSS**

---

Der B-Plan wurde am 08.09.2010 – unter Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "SO - Ferien auf dem Bauernhof" der Ortsgemeinde Fleringen.

Fleringen, <sup>18.05.</sup>.....2011

  
(Ortsbürgermeister)

