

Bebauungsplan „An den Linden“ der Ortsgemeinde Habscheid



Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des
Ortsgemeinderates Habscheid vom 22.11.2012



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Bebauungsplan

„An den Linden“ der Ortsgemeinde Habscheid

Begründung Teil 1

Inhalt

1	Vorbemerkung / Aufgabenstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
3	Planungsziele	
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung	4
4	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	5
5	Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	7
5.3	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote	9
6	Umsetzung	9
6.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	9
6.2	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	9
6.3	Erschließung	10
6.4	Abwägung	10
6.5	Flächenbilanzierung und Kosten	10
6.6	Bearbeitung	10
6.7	Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Im Hähnchen“	11
6.8	Bestandteile des Bebauungsplanes	11

1 Vorbemerkung / Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Habscheid hat im Jahre 2004 den Bebauungsplan „Im Hähnchen“ für ein Wohngebiet aufgestellt. Neben der Schaffung von insgesamt 8 Bauflächen im Wohn- bzw. Mischgebiet, wurde in diesem Bebauungsplan auch ein bestehender Gewerbebetrieb (Tiefkühlkost Hermes) an der Hauptstraße L16 erfasst, um zum einen die städtebauliche Ordnung für den gesamten Bereich und zum anderen eine baurechtliche Sicherung für den Betrieb herzustellen.

Im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ war für den Gewerbebetrieb bereits Erweiterungsflächen nach damaligem Bedarf vorgesehen, mittlerweile besteht aber weiterer Bedarf, der über den bisherigen Geltungsbereich hinaus geht. Durch den Bebauungsplan „An den Linden“ soll nun diesem Flächenbedarf Rechnung getragen werden. Gleichzeitig möchte dann der Besitzer der Gesamtflächen zwei weitere Grundstücke für Wohnbebauung an der L16 sichern, hier möchten die Kinder des Eigentümers ihre Wohngebäude errichten.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

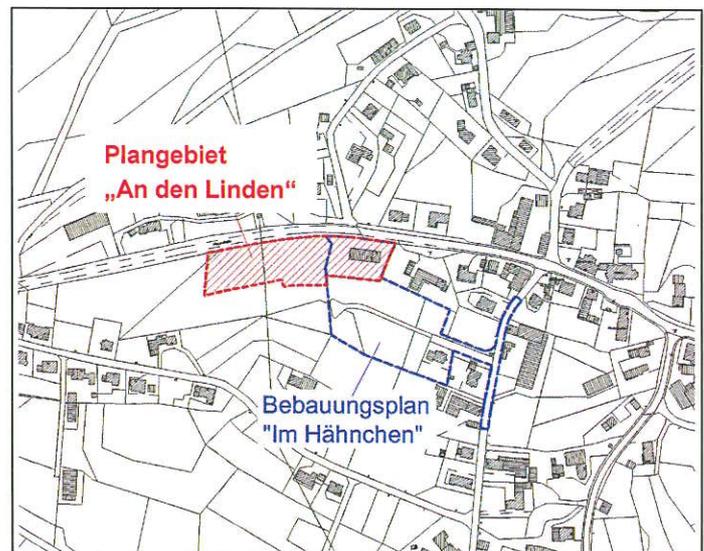
Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Habscheid an einem leichten Südosthang. Der Bereich „An den Linden“ grenzt im Osten an vorhandene Bebauung bzw. greift der östliche Bereich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hähnchen“ (Flächen der Ordnungsziffer C im dortigen Plangebiet), entsprechend grenzt er im Süden an Misch- und Wohnbauflächen, teilweise aber auch an Weide- und Wieseflächen.

Nach Westen wird das neue Plangebiet den Ortseingang bilden, im Norden wird das Plangebiet von der Hauptstraße L16 begrenzt.

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Habscheid, der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/1 und 12/7 tlw. der Flur 9.

Die Übersichtskarte zeigt die Lage des neuen Plangebietes „An den Linden“ und den (teilweise überlappenden) Planungsbereich „Im Hähnchen“.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 0,72 ha, die Flächen setzen aus Mischbauflächen (=0,52 ha) und private Grünflächen (=0,20 ha) zusammen.



3 Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und der Flächennutzungsplanung

Nach den Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung der Planungsgemeinschaft Trier von 1985 wurde Habscheid die besondere Funktion **Landwirtschaft** zugewiesen. Diese Funktion wird durch die Überplanung des Gebietes „An den Linden“ nicht berührt, bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Wiesenflächen in Privatbesitz bzw. um die bereits heute gewerblich genutzten Flächen eines vorhandenen Betriebes. Landwirtschaftliche Interessen stehen einer Realisierung des Planvorhabens nicht entgegen.

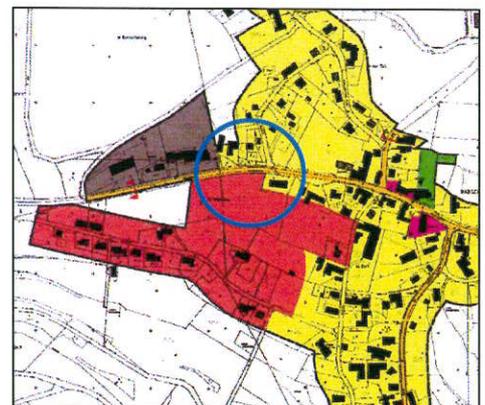
Der Eigenfunktion „Wohnen“ (W) wird durch die Ausweisung des Gebietes Rechnung getragen, da durch die Neuausweisung von Mischbauflächen die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Habscheid für die nächsten Jahre mit gesichert werden kann.

Die Eigenfunktion „Fremdenverkehr / Erholung“ (E) wird dadurch berücksichtigt, dass sich im Sinne einer landschafts- und ortsbildverträglichen baulichen Entwicklung das künftige Baugebiet in die vorhandene Bebauung und vor allem in das Landschaftsbild einfügt und Festsetzungen für eine ortsbildtypische / ortsbildverträgliche Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen getroffen werden. Insbesondere soll auch der neue Ortsrand von Habscheid aus Richtung Winterspelt eine neue Gestaltung erfahren.

Das Plangebiet wird durch große zusammenhängende Grünflächen (zur Anpflanzung von Laubbäumen) zwischen den Flächen der Ordnungsziffern C und D sowie am westlichen Rand des Plangebietes in die Umgebung eingebunden.

Die Eigenfunktion Gewerbe (G) wird durch diese Planung wesentlich gestärkt, der bestehende Betrieb will sich erweitern, was in der derzeitigen bestehenden Planung nicht realisiert werden könnte. Durch die neuen Erweiterungsflächen (Bereich der Ordnungsziffer C) kann der Betrieb am vorhandenen Standort expandieren und damit gehalten werden. Hierdurch können nicht nur vorhandene Arbeitsplätze erhalten werden, sondern langfristig auch weitere geschaffen werden. Möglichen Konflikten zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen wird durch die Kontingentierung der Schalleistungspegel auf den Flächen der Ordnungsziffer C (Gewerbegrundstück und Erweiterungsfläche) entgegengewirkt.

In der Flächennutzungsplanung der VG Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Habscheid sind die Flächen des Plangebietes bereits als Wohn- bzw. Mischbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet „An den Linden“ sieht allerdings hier nur Mischbauflächen vor, dies entspricht dabei durchaus der Umgebungsbebauung (Dorfgebiet), die Durchmischung ist dabei durch den Gewerbebetrieb gegeben.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Ortslage Habscheid

4 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

Die städtebauliche Zielsetzung für das kleine Plangebiet ist zunächst, die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes an der Hauptstraße zu ermöglichen. Das Betriebsgrundstück (Flurstück 11/1) wurde bereits vor einigen Jahren im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ städtebaulich gefasst und überplant. Die seinerzeit definierten Ziele, den Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, gelten auch heute für die Erweiterung.

Dementsprechend werden hier für die Erweiterung die gleichen Festsetzungen getroffen, die für den Gewerbebetrieb bereits im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ (bzw. jetzt in der 1. Änderung desselben / Parallelverfahren) definiert sind. Dabei werden die damals festgelegten Schalleistungspegel für das Betriebsgrundstück (= 2.300 m²) übernommen und auf die Größe der späteren Gesamtfläche für den Betrieb (inkl. der jetzigen Erweiterungsfläche = 3.300 m²) ausgedehnt (vgl. Kapitel 5.3).

Die Einhaltung der festgeschriebenen Schalleistungspegel kann durch entsprechende bauliche Maßnahmen ermöglicht werden. Die „Beschränkung“ der Lärmsituation wirkt positiv in die gesamte Nachbarschaft. Bereits bei der Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes „Im Hähnchen“ wurde die damals vorhandene Gemengelage zur benachbarten Bebauung entzerrt. Dabei ist vor allem auch die „gewachsene“ Situation und das bislang geduldete und verträgliche Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt worden.

Die ehemals ausgewiesene Grünfläche am westlichen Rand des Gewerbegrundstückes (Flurstück 11/1) wird zugunsten der Erweiterungsfläche nach Westen verschoben und hier in einer Breite von 15 m definiert. Der Grünstreifen am südlichen Rand des Betriebsgrundstückes wird auf den Erweiterungsflächen weitergeführt, um auch hier eine Einbindung des Betriebes zur freien Landschaft hin bzw. zu angrenzenden Wohnnutzungen zu erzielen.

Neben der Erweiterungsoption für den ansässigen Gewerbebetrieb sollen zusätzlich zwei Flächen für Wohnbebauung geschaffen werden, die sich westlich an die beschriebene Betriebserweiterung bzw. an die neu geplanten Grünflächen anschließen. Mit dieser Ausweisung wird auch die Grenze des Siedlungsbereiches im Flächennutzungsplan erreicht; darüber hinaus soll an der Hauptstraße Richtung Westen auch in Zukunft keine weitere Wohnbebauung mehr stattfinden.

Die heute noch unbebauten Flächen des Plangebietes waren in der vorbereitenden Planung (F-Plan) als Wohnbauflächen dargestellt. In der genaueren Überprüfung der Plansituation können hier mit Blick auf die Umgebungsstruktur nur Mischbauflächen angeboten werden. Das ergibt sich einmal aus der direkten Nachbarschaft (Gewerbebetrieb Hermes), vor allem aber aus der gegenüberliegenden Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet. Die Flächen nördlich der L16 sind im F-Plan als Gewerbeflächen dargestellt. Hier bestanden früher ein Zimmereibetrieb und ein Sägewerk. Hiervon stehen heute noch eine leerstehende Halle und ein gelegentlich genutztes Sägegatter. Die Betriebe bestehen heute nicht, könnten aber aus baurechtlicher Sicht wieder genutzt werden. Insofern sind sie insgesamt in die Planungsüberlegungen einbezogen worden. Da aber außerdem in diesem Bereich (rechts

und links der ehem. Gewerbebetriebe) jeweils Wohngebäude stehen, kann auch für den neuen Bereich hier ein Wohnen im Mischgebiet angeordnet werden.

Städtebauliches Ziel für die beiden zusätzlichen Bauflächen ist im Wesentlichen, die neue Wohnbebauung an die bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen anzupassen. Das vorhandene Dorf wird in der vorliegenden Planung als städtebaulich und funktional maßgebend begriffen – entsprechend zielen alle textlichen Festsetzungen darauf ab, die neue Bebauung maßvoll einzufügen.

Um die neuen Bauflächen am Ortsrand zur freien Landschaft hin einzubinden und den Ortseingang Habscheids deutlich zu definieren, wird auch am westlichen Rand des Plangebietes eine große Grünfläche (Breite ca. 9 – 21 m) zur Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und -sträuchern ausgewiesen.

Die Bauflächen des Plangebietes werden in die Ordnungsziffern C und D eingeteilt. Die verwendeten Buchstaben wurden gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan „Im Hähnchen“ und den hierin enthaltenen Ordnungsziffern A – C fortgeführt. Dabei erhält der Gewerbebetrieb einschließlich der Erweiterungsflächen - analog zum vorhandenen B-Plan - die Ordnungsziffer C, die neuen Bauflächen für Wohnbebauung im Westen die Ordnungsziffer D.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die angestrebte Nutzung der Flächen.

5 Planinhalt und Festsetzungen

Alle getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Schallschutz) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (außer Dachneigung und Dachüberständen) wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Im Hähnchen“ übernommen. Hierin sind bereits die Änderungen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt, wie sie die Ortsgemeinde Habscheid z.Zt. im Parallelverfahren für den Bebauungsplan „Im Hähnchen“ in einer 1. Änderung anstrebt, um die Bauflächen besser vermarkten zu können.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet „An den Linden“ soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht und gleichzeitig zwei neue Bauflächen geschaffen werden. Das gesamte Gebiet wird nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungen nach § 6 Absatz 2, Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt. Die Wand- bzw. Firsthöhen in Verbindung mit Dachneigung / Dachform begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Baugebiet in die Landschaft und die Orts- und Baustruktur Habscheids einzubinden.

Hieraus ergeben sich auch die Begrenzungen der Grundflächenzahl GRZ: Im Bereich der Ordnungsziffer C (MI) wird mit Blick auf mögliche Erweiterungen des vorhandenen Gewerbebetriebes das Höchstmaß der BauNVO von 0,60 festgesetzt.

Die Baugrenze liegt als Erweiterung der alten Planung am nördlichen Rand auf der Grundstücksgrenze (wie bereits im Bebauungsplan „Im Hähnchen“), um eine Weiterführung in der Gebäudelinie (entsprechend der alten Baugrenze) zu ermöglichen. Nach damaliger Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität in Gerolstein ist hier die Grenzbebauung möglich, da der eigentliche Fahrbahnrand an der schmalsten Stelle noch ca. 3,50m entfernt ist.

Im Bereich der Ordnungsziffer D (MI) wird die GRZ auf 0,40 festgesetzt; der Wert liegt dabei bewusst unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO. Das Maß ist der umgebenden Siedlungsstruktur angepasst, die Festsetzung soll eine ortsbildverträgliche Siedlungsstruktur gewährleisten und eine untypische Massierung und Überprägung des Ortsrandes verhindern.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 10m zur Flurstücksgrenze und damit zur Hauptstraße L 16 festgelegt. Nach Rücksprache mit dem LBM Gerolstein ist dies möglich, da die Flächen sich innerhalb der OD-Grenze Habscheids befinden.

In allen Bereichen werden zusätzlich die maximalen Gebäudehöhen festgeschrieben, die Gebäudehöhen orientieren sich an der topografischen Situation sowie an der Umgebungsbebauung.

Im Bereich der Ordnungsziffer C wurden die vorhandenen Wandhöhen in Verbindung mit dem Gefälle des Betriebshofes als max. Wand- und Firsthöhe festgeschrieben.

5.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für den Bebauungsplan „Im Hähnchen“, in dem der vorhandene Gewerbebetrieb an der Hauptstraße im Plangebiet integriert war, wurde vom Büro Boxleitner, Trier, ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die geplanten und auch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld betrachtet wurden.

Um ein verträgliches Nebeneinander zu ermöglichen, wurden unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück des Betriebes an der Hauptstraße die zulässigen Lärmwerte, die hier entstehen bzw. auf den neuen Bauflächen ankommen dürfen, festgesetzt.

Um hier weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Sinne einer Bestandssicherung zu ermöglichen, wurden diese Flächen und die beiden hieran angrenzenden Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Mögliche Unverträglichkeiten durch die enge räumliche Zuordnung wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht, dabei wurde vor allem auch ein möglicher Nachtbetrieb in Ansatz gebracht.

Auf dem Grundstück des Gewerbebetriebes wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Art der Festsetzung ist im Grunde genommen konsequenter als die Festsetzung evtl. baulicher Maßnahmen, andererseits lässt sie dem späteren Nutzer auch einen größeren Spielraum in der Gebäude- und Flächennutzung an sich. Konkret heißt dies, dass die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel im jeweiligen Baugenehmigungs- oder auch Nutzungsänderungsanträgen vom Bauherrn nachgewiesen werden muss.

Der Schalleistungspegel wird im neuen Bebauungsplan „An den Linden“ gemäß den damaligen Festsetzungen übernommen und auch auf die Erweiterungsflächen angewendet, d.h. statt der damals für den Schalleistungspegel festgelegten 2.300 m² (Größe des bestehenden Betriebsgrundstückes) werden jetzt die Erweiterungsflächen hinzu genommen. Dementsprechend wird für die Mischbauflächen der Ordnungsziffer C = 3.300 m²: 60 / 45 dB(A)/ m² (Tag-/Nacht-Wert) festgesetzt.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanung wurde die immissionsschutzrechtliche Situation von Herrn Backes, SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier bei einem Ortstermin am 23.08.2011 wie folgt beurteilt:

„Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die mögliche Errichtung von zwei Wohnhäusern entlang der Hauptstraße in Habscheid in Verlängerung angrenzend an den Betrieb Hermes. Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein im Flächennutzungsplan als G-Fläche ausgewiesener Bereich, der direkt gegenüberliegend eine leerstehende Halle und weiter ostwärts ein noch gelegentlich genutztes Sägegatter beinhaltet. Ebenfalls befindet sich gegenüberliegend ein kleinerer, landwirtschaftlicher Betrieb. (...)

Bei einer Ausweisung als Mischgebiet kann auf eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der gegenüberliegenden Gewerbegebietsfläche verzichtet werden.“

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter „C“ der Textfestsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gestaltung der Außenanlagen, Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes und entsprechend dem Einfügegebot in die umgebende Struktur und Landschaft erforderlich.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote

In den Festsetzungen unter D und E werden die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend dem Umweltbericht gefasst.

Das Baugebiet wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes (Breite ca. 9 – 21 m) zur freien Landschaft hin deutlich gefasst.

Die ehemals im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ festgesetzte Grünfläche am westlichen Rand des Gewerbegrundstückes (Flurstück 11/1) wird zugunsten der Erweiterungsfläche verschoben und jetzt in einer Breite von 15 m zwischen den Flächen der Ordnungsziffern C und D definiert. Der ebenfalls im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ ausgewiesene Grünstreifen von 3m Breite wird am südlichen Rand des Gewerbegrundstückes im alten Planbereich belassen und für die Erweiterung wird auf den Erweiterungsflächen weitergeführt.

Die Grün- und Pflanzflächen dienen neben der Verbesserung einer landschaftsökologischen Struktur vor allem auch der Verbesserung des Landschaftsbildes und einer besseren Einbindung der Ortslage Habscheid. Pflanzbindungen und Pflanzgebote ergeben sich aus dem Umweltbericht (s. Teil II der Begründung).

6 Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Alle neu überplanten Flächen (Flurstück 12/7 tlw.) sind in Privatbesitz. Der Eigentümer hat bereits seine Verkaufsbereitschaft bestätigt. Für die Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes (Flurstück 11/1) ergibt sich keine Änderung.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Kanalisation, Wasser, Strom- und Telefonnetz) sichergestellt

werden. Das Betriebsgrundstück des vorhandenen Gewerbebetriebes ist bereits an die vorhandenen örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

Die durch das Plangebiet verlaufende 20-kV-Freileitung sowie eine 0,4-kV-Leitung (im Boden) wurden einschließlich erforderlicher Schutzstreifen in die Planurkunde eingetragen, um die jetzige Lage der Leitungen nachrichtlich darzustellen und zu sichern. Gemäß Zusage der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH werden jedoch die betreffenden Leitungen verlegt werden, sobald eine Überbauung der Flächen erfolgen soll und dies erforderlich wird (es besteht keine Grunddienstbarkeit seitens des RWE auf den Flächen). Es wird daher von textlichen Festsetzungen mit Einschränkungen zur Nutzung des Schutzstreifens abgesehen.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße L 16 erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Habscheids.

6.4 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Belangen von Siedlungs- und Landschaftsbild und der Umwelt beschlossen. Dabei wurden Einschränkungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild als zumutbar erachtet.

6.5 Flächenbilanzierung und Kosten

Mischgebiet Ordnungsziffer C	3.273 m ²	(45 %)
Mischgebiet Ordnungsziffer D	2.000 m ²	(28 %)
private Grünflächen	1.973 m ²	(27 %)
Gesamtflächen Bebauungsplan „An den Linden“	7.246 m²	(100 %)

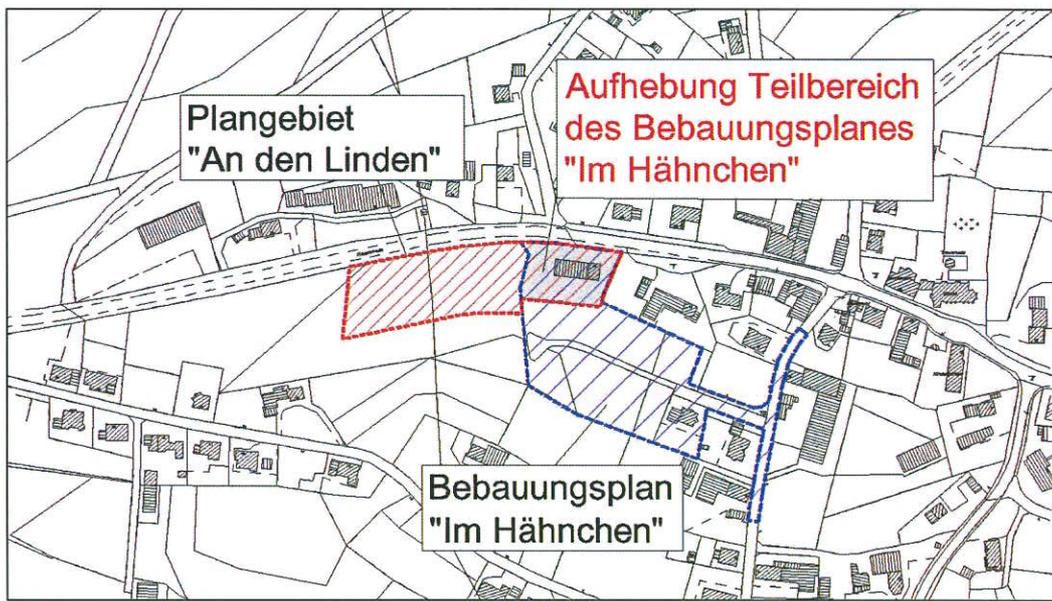
Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden Eigentümer der Flächen getragen.

6.6 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juli 2010 verwendet.

6.7 Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Im Hähnchen“

Parallel zum Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan erfolgt das Aufhebungsverfahren und damit die 1. Änderung „Im Hähnchen“ für einen Teilbereich der Flächen der Ordnungsziffer C (Flurstück 11/1, vgl. Kartenausschnitt unten).



6.8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage), die städtebauliche Begründung (Teil 1) sowie der Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung).

Habscheid, den

19.12.2012

Ortsbürgermeisterin

Petra Diederichs
Petra Diederichs



Ortsgemeinde Habscheid

Bebauungsplan
„An den Linden“

Umweltbericht
incl. Fachbeitrag Naturschutz

November 2012

Ulrich Bielefeld

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt bdl

Gällerstr.5, 88662 Überlingen

Tel. 07551 / 9484-55, Fax -56

e-mail: BielefeldUlrich@aol.com / BGHplan@aol.com



Inhalt	Seite
1 Vorbemerkung	3
2 Zielvorgaben des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie Anpassung an die Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung	4
3 Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung	5
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.1 Geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren	5
4.2 Auswirkungen auf Schutzgüter	6
4.2.1 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	6
4.2.2 Boden	8
4.2.3 Wasser	9
4.2.4 Klima / Luft	10
4.2.5 Landschaft	11
4.2.6 Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)	11
4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
4.2.8 Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien	12
4.2.9 Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern	12
5 Auswirkungen auf das europäische Netz „Natura 2000“	13
6 Artenschutzrechtliche Beurteilung	13
7 Entwicklungsprognose	14
8 Kompensation	14
9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	15
10 Zusammenfassung	16
11 Quellenverzeichnis	16

Anhang

Vorschläge für Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

1 Vorbemerkung

Im Rahmen der ihnen nach dem Baurecht zugedachten Verantwortung sind die Gemeinden gefordert, im Zuge der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. Der vorliegende Umweltbericht setzt die Anforderungen gem. §1a sowie §2a BauGB um.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,71 ha brutto und stellt eine Erweiterung des gültigen Bebauungsplans „Im Hähnchen“ nach Westen dar. Es liegt auf einer schwach nach Süden geneigten Hochfläche in einer Höhe von ca. 500 m über NN und wird durch die „Hauptstraße“ (Ortsstraße, L 16,) seitlich erschlossen. Nördlich dieser Straße liegt ein Gewerbegebiet und östlich angrenzend Wohnbebauung. Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Lage des Plangebietes

Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz wurden die Planungsgrundlagen ermittelt, der Eingriff entspr. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz bilanziert und die Kompensation für unvermeidbare Beeinträchtigungen festgelegt. Tierökologische Einzeluntersuchungen wurden für dieses Verfahren nicht gefordert.

2 Zielvorgaben des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie Anpassung an die Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind in besonderem Maße für die Umweltverträglichkeitsstudie relevant:

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 5029) in der zur Zeit gültigen Fassung.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Inkrafttreten gem. Art. 27 dieses G am 1.3.2010) in der zur Zeit gültigen Fassung.

LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 20 vom 12.10.2005 S. 387)) in der zur Zeit gültigen Fassung.

LWG - Landeswassergesetz i. d. F. vom 22.1.2004,) in der zur Zeit gültigen Fassung.

TA Lärm - 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundeslmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)) in der zur Zeit gültigen Fassung.

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung v. 21.2.1990 i.d. Neufassung v. 25. Juni 2005) in der zur Zeit gültigen Fassung.

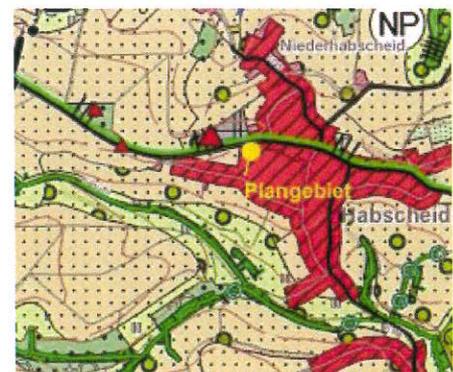
UVP-Richtlinie - Richtlinie des Rates 85/337/EWG vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten) in der zur Zeit gültigen Fassung.

WHG - "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Es besteht ein Anpassungsgebot an folgende Zielvorgaben übergeordneter Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (einschließlich Stand der Landschaftsrahmenplanung)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der VG Prüm

Das Plangebiet liegt in keinem nach LEP IV landesweit bedeutsamen Bereich, der einer baulichen Nutzung entgegenstehen würde. Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan** der Region Trier liegen ebenfalls keine regionalbedeutsamen Vorrang- oder Vorbehaltsfunktionen vor. Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben also nicht entgegen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VG Prüm ist der Ostteil Fläche als „Mischgebiet“ dargestellt. Die Planung setzt also die Zielvorgabe nach FNP um.



3 Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung nutzt ein verbal-argumentatives Verfahren, wie es in der natur-schutzrechtlichen Beurteilung von Bauleitplänen und Eingriffen geübte Praxis in Rheinland-Pfalz ist. Das Verfahren wurde durch die „Hinweise zum Vollzug der Ein-griffsregelung (HVE)“ im Dez. 1998 vom Ministerium für Umwelt und Forsten Rhein-land-Pfalz eingeführt. Die diesbezüglichen Methoden werden vergleichbar auf die nicht dem Naturschutzrecht unterliegenden Umwelt-Schutzgüter übertragen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) **baubedingte**, durch die Vorbereitung der Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- Lärmemission durch Baumaschinen.
- Austrag boden- und grundwassergefährdender Stoffe durch Baumaschinen.
- Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen in dem mäßig geneigten Hanggelände.

b) **anlagebedingte**, von den baulichen Anlagen selbst verursachte Auswirkungen:

- Flächenentzug für Acker / Intensivgrünland
- Sichtwirkung der Gebäude im Landschaftsbild
- Bodenversiegelung durch Gebäude und befestigte Außenflächen (im Geltungsbe-reich sind bereits bebaute Flächen des B-Plans „Im Hähnchen“ einbezogen.

	Grund- flächenzahl	Versiegelung ca. m²
Fläche C, Mischgebiet neu 1.471 m ² (zusätzlich zu 794 m ² überbaubare Fläche im B-Pan „Im Hähnchen“)	0,6	883
Fläche D, Mischgebiet 2.000 m ²	0,4	800
Summe Neuversiegelung		1.683

- Verlust von Grünflächen, die im angrenzenden Bebauungsplan „Im Hähnchen“ fest-gesetzt waren, Umfang 271 m².
- Erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser von den neu versiegelten Flächen

Eine Erschließungsstraße ist vorhanden, hierfür wird keine zusätzliche Versiegelung erforderlich.

c) betriebsbedingte, mit der Nutzung der baulichen Anlagen und Straßen verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
- Verstärkter Eintrag von Oberflächenwasser und Schmutzwasser in Kanalisation und Kläranlage.
- Lärm und Bewegungsunruhe durch Anlieger- und Versorgungsverkehr.
- Erhöhter Energieverbrauch durch Betrieb der Haustechnik und Straßenbeleuchtung.
- Verschlechterung der Luftqualität durch Schadstoffemissionen aus den Gebäuden (Heizung) und erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Die Wirkungen treffen auf folgenden Bestand an Nutzungen / Biotoptypen :

- Acker-/Grünlandnutzung ca. 4.235 m² = 94% Anteil
- Festgesetzte Grünfläche (noch nicht vorhanden, derzeit Lagerfläche) 271 m² = 6% Anteil

4.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

4.2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

In § 1(2) des Bundesnaturschutzgesetzes sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes benannt:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. *lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

Beschreibung / Bewertung

Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume oder formelle Schutzgebiete werden nicht überplant,

d.h. es kommen nicht vor:

- Naturschutzgebiete, Geplante Naturschutzgebiete
- FFH-/Vogelschutzgebiete

- Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Naturparkkernzonen
- Landesweiter Biotopverbund gem. LEP IV
- Europäisch bedeutsame Wildtierkorridore nach LUWG
- Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz gemäß RROP
- Flächen der landesweiten Biotopkartierung

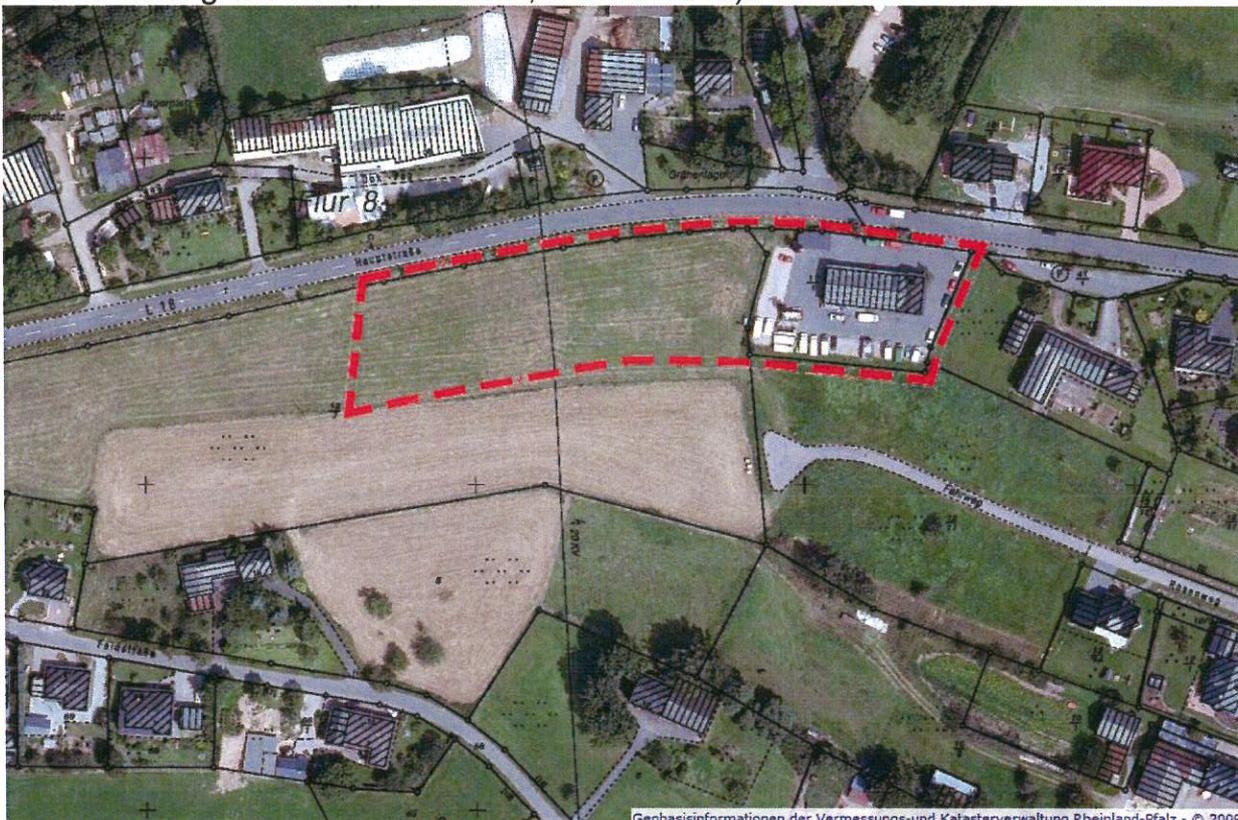
Planungsgrundlagen

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) kennzeichnet das Standortpotential

eines Gebietes und benennt die Vegetationseinheiten, die sich ohne den Eingriff des Menschen entwickeln würden. Im Plangebiet wäre dies auf den sauren, lehmigen Braunerden ein Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*), der ohne den Einfluss des

Menschen die großflächig vorherrschende Vegetationsform der Eifel wäre.

Die Reale Vegetation besteht aus intensiv genutztem Ackergrünland (Wechsel von Ackernutzung und Grünlandeinsaat, siehe Luftbild).



Bewertung

Die Flächen werden durchweg intensiv genutzt und haben keine schützenswerte Funktionen für den Arten- und Biotopschutz

Ziele bei Aufstellung des Bebauungsplans

- Randeingrünung zur offenen Flur
- Stärkere Abpflanzung südlich der Fläche C mit heimischen Laub- und Obstbäumen

Auswirkungen auf die Pflanzenwelt

Es gibt nur geringe Auswirkungen auf die Pflanzenwelt, da lediglich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen verloren gehen. Der Ausgleichsbedarf übersteigt das Normalmaß nicht. Die Biotopfunktionen der verlorengehenden Flächen werden durch die Ausgleichsflächen, die für die Bodenversiegelung erforderlich sind (Baum- und Heckenpflanzungen) ausreichend kompensiert.

Auswirkungen auf die Tierwelt

Streng oder besonders geschützte Artenvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Eine *erhebliche* Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

4.2.2 Boden

Anforderungen nach § 1(3) Nr.2 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen

Planungsgrundlagen

Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden devonische Tonschiefer und Grauwacken (Klerf-Schichten). Auf den daraus entstandenen Lehmfließerden der pleistozänen Bodenbildung haben sich lehmige Braunerden gebildet. Das Gelände ist nur schwach nach Süden geneigt. Der Bereich des bestehenden Gewerbetriebs (Fläche C) ist nahezu vollflächig versiegelt.

Bewertung

Die flachen Lehmböden sind gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Diese Bodentypen sind in der Westeifel weit verbreitet und stellen daher kein besonders erhaltenswertes Schutzgut dar.

Da das Gelände nur schwach geneigt ist, besteht kaum Gefahr von Bodenerosion durch Wasser. Bodenumlagerungen für Baugruben sind daher ebenfalls minimiert.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß

Unvermeidbare Auswirkungen

- Bodenverlust auf den Baugrundstücken im Umfang von 1.683 m² durch Flächenversiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen (GRZ 0,4- 0,6).

Kompensation

Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Bodenverlustes mindestens im gleichen Umfang wie die versiegelte Fläche:

- Bodenentlastung durch Anlage von Gehölzflächen ohne Einsatz von Düngern und chemischen Stoffen auf vorher intensiv genutzten Acker-/ Grünlandflächen

4.2.3 Wasser

Anforderungen nach § 1 (3) Nr. 3 BNatschG:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Planungsgrundlagen

Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer. Die lehmigen Böden und die kompakten Tonschiefer und Grauwacken der anstehenden Klerf-Schichten sind nur gering wasserdurchlässig.

Bewertung

Aufgrund der lehmigen Böden und der undurchlässigen Gesteine versickert nur ein geringer Teil des Niederschlages. Wegen der geringen Hangneigung und der vollständigen Bodenbedeckung kommt es aber auch nicht zu einem erheblichen Oberflächenabfluss. Vermutlich stagniert das Niederschlagswasser z.T. und wird teilweise im Boden in Richtung des Gefälles abgeführt. Der Bereich des Gewerbetriebs (Mischgebiet C) ist nahezu vollflächig versiegelt.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Außenflächen sollen möglichst nicht bzw. nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, um auf diesen Flächen eine teilweise Versickerung weiterhin zu ermöglichen. Weitere Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollen wegen der geringen Größe des Baugebietes nicht erfolgen.
- Eine Verringerung des Oberflächenabflusses kann durch eine Regenwassernutzung in den Gebäuden z.B. für Toilettenspülung und Gartenbewässerung erreicht werden. Dies ist nicht festsetzbar; könnte aber seitens der Gemeinde den Bauherrn vorgeschlagen oder durch eine Förderung unterstützt werden.

Unvermeidbare Auswirkungen

Erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Flächenneuversiegelung auf ca. 1.683 m² (Gebäude, befestigte Außenflächen).

Kompensation

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 40 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. Die Mulden sind in die Flä-

chen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu integrieren. Dabei ist ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Notüberläufe können auf tiefergelegenen Grundstücksflächen breitflächig zur Versickerung gebracht oder, soweit dies nicht möglich ist, an die bestehende Abwasseranlage (Mischwasserkanal) in der Landesstraße L16 angeschlossen werden. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Eine Sammlung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Für die Neuversiegelung von Fläche C im Umfang von 883 m² ist eine Rückhaltefläche von ca. 110 m² bei 40 cm Einstautiefe ausreichend.

Für die Neuversiegelung von Fläche D im Umfang von 800 m² ist eine Rückhaltefläche von ca. 100 m² bei 40 cm Einstautiefe ausreichend.

4.2.4 Lokalklima / Luftqualität

Zielvorgaben nach BNatSchG § 1 (3) Nr.4 sind:

Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Planungsgrundlagen

Das Plangebiet ist mit seinen offenen Flächen durch Kaltluftentstehung in geringem Umfang gekennzeichnet, wobei die Kaltluft wegen der geringen Hangneigung kaum abfließt. Zugleich ist das Gebiet wegen der zur Hauptwindrichtung Westen hin offenen Lage windexponiert. Die vorbeiführende Landesstraße 16 ist mit 806 Kfz/24h befahren, darunter 15% Lkw-Verkehr.

Bewertung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne klimatische Bedeutung. Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bestehen nicht. Durch die geplante Bebauung verändert sich das Lokalklima wegen der lockeren Bebauung kaum.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Durchgrünung und Randeingrünung des Baugebietes

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

4.2.5 Landschaft

Anforderungen § 1 BNatSchG:

- (1) *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*
 - 3...*die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*
- (4) *Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*
 1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
 2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Planungsgrundlagen

Beim Plangebiet handelt es sich um auf drei Seiten von überwiegend lockerer Bebauung mit Gärten umgebenes strukturreiches Halboffenland mit (halbstämmigen) Obstbäumen und Baumhecken am Ortsrand. Der derzeitige Ortseingang an der Hauptstraße wird von einem Gewerbebetrieb mit abgestellten Containern und Fahrzeugen geprägt. Nördlich der Straße verläuft die Südgrenze des Naturparks Nordeifel.

Bewertung

Das Plangebiet und seine Umgebung stellt einen relativ strukturarmen Ortsrand mit geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dar. Als deutliche Vorbelastung ist der Gewerbebetrieb am Ortseingang, der erweitert werden soll, zu werten wegen der mangelhaften Eingrünung des Abstellplatzes für Container und Lkw.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Vorgabe einer das Ortsbild nicht beeinträchtigenden baulichen Gestaltung
- Starke Eingrünung der den neuen Ortsrand bildenden Westseite des Baugebiets
- Starke Eingrünung südlich des Gewerbebetriebes

4.2.6 Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Das Baugebiet liegt auf einem klimatisch relativ begünstigten schwach geneigten Südhang mit hoher Durchlüftung und weist deshalb ein günstiges Wohnklima auf. Die vorbeiführende L 16 führt zu mäßigen Lärm- oder Schadstoffimmissionen. Schutzmaßnahmen entlang der Straße sind nicht möglich.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Vorgaben nach § 1 (4) BNatschG:

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Es gilt zudem §2 DSchPflG: „(3) Das Land, der Bund, die Gemeinden und Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Verpflichtung zur Bewahrung des Kulturerbes gemäß dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 zu berücksichtigen.“

Nach LEP IV handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine historische Kulturlandschaft. Oberirdisch wahrnehmbare Kulturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

4.2.8 Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien

Aufgrund der relativ einstrahlungsbegünstigten Lage ist eine passive und aktive Nutzung von Solarenergie möglich. Die windexponierte Lage erfordert eine hohe Wärmedämmung der Gebäude, um erhöhte Emissionen aus dem Hausbrand zu minimieren. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist gesichert.

4.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgütern bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter führen in keinem Fall zu unerwünschten nachteiligen Wirkungen auf andere Schutzgüter.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Kompensation des Bodenverlustes dienen gleichzeitig der Minderung von Landschaftsbildbelastungen sowie der Verbesserung des agrarisch geprägten Lebensraums für Pflanzen und Tiere und fördern damit die biologische Vielfalt.

5 Auswirkungen auf das europäische Netz "Natura 2000"

Die vorliegenden Bestandsdaten zu Biotopen und Arten wurden dahingehend überprüft, ob gem. § 34 BNatSchG und gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. EG Nr. L 206 v. 22.7.1992., S. 7 und der Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979 der EU (79/409/EWG) im Rahmen der Bebauungsplanung eine Verpflichtung zur Durchführung einer FFH-Prüfung bestehen könnte.

Der Standort liegt ca. 400m vom nächstgelegenen FFH-Gebiet (Bierbach) entfernt, eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Natürliche Lebensräume und Pflanzenarten nach Anhang IV, FFH-Richtlinie von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen (FFH-Richtlinie, Anhang I), sind im Gebiet nicht vorhanden. Weitergehende spezielle Verträglichkeitsprüfungen gemäß FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie der EU sind daher nach dem derzeitigen Kenntnisstand entbehrlich.

6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

An schutzwürdigen bzw. geschützten Tierarten sind im Plangebiet aufgrund seiner Biotopausstattung im Prinzip hauptsächlich Vogelarten relevant. Diese unterliegen ausnahmslos dem Artenschutz. Für die Prüfung der Umweltauswirkungen relevant sind Arten, die entweder im Gebiet aktuell oder periodisch ihren Brutplatz haben, oder deren lokale Population durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden kann. Damit scheiden weit verbreitete und ungefährdete Arten aus der weiteren Betrachtung aus.

Aufgrund der intensiven Landnutzung sind Brutplätze besonders geschützter oder gefährdeter Arten nicht zu erwarten. Vogelvorkommen beschränken sich auf Nahrungsgäste umliegender Lebensräume in Wäldern und an Gewässern und auf Durchzügler.

Laut § 44 Abs.1 Nr. 3 des BNatSchG ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine **Primärwirkung** in diesem Sinne (z.B. Beseitigung von Nistplätzen) ist nicht zu erwarten, es werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Eine **Sekundärwirkung** laut § 44 Abs.1 Nr. 2 des BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten. Danach ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer

Art verschlechtert. Es sind außerdem großräumige Ausweichmöglichkeiten für die Art vorhanden.

Sicherheitshalber kann eine Sekundärwirkung in jedem Fall durch Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden.

Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Entwicklungsprognose

Sowohl mit als auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans würden in absehbarer Zeit die bisherige intensive Acker- oder Acker-Grünlandnutzung fortgeführt.

8 Kompensation

Wegen der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe sind zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landespflege geeignete Maßnahmen durchzuführen. Das Bundesnaturschutzgesetz verlangt gem. § 15 nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Ausgleich beeinträchtigter Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

In der folgenden Tabelle sind *die erheblichen Eingriffe* den Vermeidungs- (bzw. Minderungs-) und Kompensationsmaßnahmen als Übersicht gegenübergestellt.

Die Kürzel bedeuten:

Eingriffe:

b = Boden
w = Wasserhaushalt
L = Landschaftsbild/Erholung

Maßnahmen

V = Vermeidungsmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
M = Minderungsmaßnahme

Bei Eingriffen, die durch Maßnahmen für ein anderes Schutzgut oder durch anderweitig vorgesehene Maßnahmen bereits mit kompensiert werden, sind die Angaben kursiv gesetzt. Sind Eingriffe oder Maßnahmen nicht quantifizierbar, wird dies in der entsprechenden Spalte mit **n.q.** bezeichnet.

Konfliktsituation			Kompensation			
lfd Nr.	Art des Eingriffs / der Auswirkung	betroff. Fläche in m ²	lfd Nr.	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
b1	Bodenverlust durch Flächenversiegelung mit Gebäuden, und Wirtschaftsweg	1.683	A1	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten am Rand des Baugebietes und zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.	1.785	Entlastung des Bodens von bisheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, Kompensation des Bodenverlustes durch Versiegelung im Verhältnis ca. 1:1
b2	Verlust einer festgesetzten Ausgleichsfläche durch Überplanung eines Teils der Fläche C im gültigen Bebauungsplan „Im Hähnchen“	271	A1	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern s.o., Erweiterung der Fläche A1.	271	Ersatz des Teils der wegfallenden Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1
			V1	Die am Südrand der Fläche C im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ festgesetzte Grünfläche ist weiterhin zu erhalten.	219	
w	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen	1.683	M 1	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasenklinker u.a.)		Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
			A 2	Anlage dezentraler Versickerungsmulden in den Privatgrünflächen, integriert in die Flächen der Maßnahme A1	mind. 210	Schaffung eines Rückhaltevolumens von 50L pro m ² versiegelter Fläche
L	Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verschiebung des Ortsrandes in die freie Landschaft	n.q.	A1	<i>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten am Rand des Baugebietes und zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung. Verstärkte Pflanzung südlich des Gewerbebetriebes lt. Plandarstellung</i>		Einbindung der Baukörper in die Landschaft. Landschaftstypische innerörtliche Durchgrünung. Abschirmung des Gewerbegebietes nach Süden

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Der Anwacherfolg der Gehölzpflanzungen ist nach 2 und 5 Jahren zu überprüfen und ggf. durch Nachpflanzung zu verbessern.

10 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,71 ha brutto und stellt eine Erweiterung des gültigen Bebauungsplans „Im Hähnchen“ nach Westen dar. Er liegt auf einer schwach nach Süden geneigten Hochfläche in einer Höhe von ca. 500 m über NN und wird durch die „Hauptstraße“ (Ortsstraße, L 16,) seitlich erschlossen. Er schafft neues Baurecht auf 3.221 m² Fläche mit den Grundflächenzahlen 0,6 (1.389 m²) und 0,4 (1.832 m²). Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt im gültigen Bebauungsplan „Im Hähnchen“, der an dieser Stelle bereits vollständig versiegelt ist. Die zulässige Neuversiegelung beträgt 1.683 m². Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen umfassen 2.056 m² und liegen alle im Geltungsbereich. Zusätzlich ist eine bereits im Bebauungsplan „Im Hähnchen“ festgesetzte Grünfläche (219 m²) zu erhalten.

Da das Gebiet an bestehende Bebauung angrenzt und nur landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Umwelt, Natur und Landschaft minimiert.

Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Die Entfernung zu nächstgelegenen FFH-Gebieten beträgt ca. 400m (Bierbach).

Die Lage auf einem relativ einstrahlungsbegünstigten flachen Südhang hat geringe Umweltfolgen. Sie bewirkt einen vergleichsweise geringen Heizenergiebedarf mit hohem Potential zur Nutzung von Solarenergie.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes dürfen Nebenanlagen auf den Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Erdmulden zurückzuhalten, wobei ein Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² versiegelter Fläche nachzuweisen ist.

Der gesamte Kompensationsbedarfs für Bodenverlust und Landschaftsbild lässt sich durch Maßnahmen im Baugebiet decken. Es werden insgesamt 1.848 m² Fläche am West und Südrand sowie zwischen der vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzung bepflanzt. Sie sollen den neuen Ortsrand gestalten und vor allem den Gewerbebereich nach Außen abschirmen.

Für die vorgesehenen Pflanzungen sind ausschließlich heimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Die Maßnahmenflächen dürfen nicht gedüngt oder mit synthetischen Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.

11 Quellenverzeichnis

- Planungsgemeinschaft Region Trier (2004): Teilfortschreibung Regionaler Raumordnungsplan
- Verbandsgemeinde Prüm: Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
- Naturschutzfachdaten online von „naturschutz.rlp.de“
- Gesetze gem. Aufstellung in Kap. 2

Anhang

Vorschläge für Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

Für den Bereich der Ordnungsziffer C und D gilt:

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, u.a.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in flachen, max. 40 cm tiefen, bewachsenen Erdmulden zurückzuhalten. Die Mulden sind in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu integrieren. Dabei ist ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. -Notüberläufe können auf tiefergelegenen Grundstücksflächen breitflächig zur Versickerung gebracht oder, soweit dies nicht möglich ist, an die bestehende Abwasseranlage (Mischwasserkanal) in der Landesstraße L16 angeschlossen werden.
Die Anlagen sind so zu gestalten, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Eine Sammlung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
3. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune sowie Schmithecken und freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.
4. Für die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden und aus nachfolgender Liste auszuwählen.
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Obstbäume (lokale Sorten)
Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.)
Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Mindestpflanzdichte:

Baumpflanzung: pro 25 m² mindestens 1 Baum

Strauchpflanzung: Abstand in der Reihe max. 1,50 m,
Abstand zwischen den Reihen max. 1,20 m.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Die Herstellung und Fertigstellungspflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

- die private Grünfläche südlich und westlich (zwischen Fläche C und D) der Fläche C des Geltungsbereiches ist dem Grundstück der Fläche C zugeordnet - die private Grünfläche am Westrand der Fläche D des Geltungsbereiches ist in einer Tiefe vom Straßengrundstück bis zur südlichen Grenze des Baufensters dem westlichen Grundstück der Fläche D zugeordnet
- die private Grünfläche südlich der Südgrenze des Baufensters der Fläche D ist bis zum Westrand der Grünfläche dem östlichen Grundstück der Fläche D zugeordnet.

Die Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung und Abnahme der Bebauung des jeweiligen Grundstücks fertig zu stellen.

F Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
-Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
4. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten.