

**VERBANDSGEMEINDE PRÜM  
ORTSGEMEINDE HERSDORF**

---

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„AUF NEURÖD - ERWEITERUNG“**

**SCHLUSSFASSUNG  
GEMÄß §10 BAUGESETZBUCH**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>VORSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>12</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption	12
6.2	Verkehrliche Erschließung	15
6.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	15
6.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
6.5	Bauweise	17
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.8	Ver- und Entsorgung	19
6.9	Bodenbelastungen	22
6.10	Immissionsschutz	22
6.11	Bodenordnung	23
6.12	Denkmalschutz und Archäologie	23
6.13	Sonstige Hinweise	23
<b>7</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>24</b>
7.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	24
7.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	25
7.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	27
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>29</b>

20. Februar 2019



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Hersdorf sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Neuröd - Erweiterung“ im Ortsteil Niederhersdorf vor. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,2 ha. Die Ortsgemeinde Hersdorf ist der Verbandsgemeinde Prüm und damit dem Eifelkreis Bitburg-Prüm zugeordnet. Der angedachte Standort für das Plangebiet wurde bereits im angrenzenden wirksamen Bebauungsplan „Auf Neuröd“ als Erweiterungsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Auf Neuröd - Erweiterung“ dient der Realisierung eines Wohnbaugebietes in westlichem und südlichem Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung. Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Auf Neuröd“. Dabei sollen auf der Fläche circa 13 Bauplätze mit Größen zwischen 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Das Plangebiet wird durch die bestehende Erschließungsstraße von Nordosten her erschlossen.

Die Ortsgemeinde Hersdorf hat sich zur Erweiterung entschlossen, um ein Bauplatzangebot für freistehende Einzelhäuser in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Deckung des spezifischen Baugrundstücksbedarfs. Ein Bedarf an neuer Wohnbaufläche ist dadurch begründet, dass der Gemeinde derzeit nur noch zwei gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung stehen, weiter am Markt verfügbare Baulücken nicht vorliegen und darüber hinaus nur 1 Leerstand zu verzeichnen ist, sodass hierüber ebenfalls nicht der aktuelle, spezifische Wohnbaubedarf gedeckt werden kann.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen. Hierbei handelt es sich zum Einen um den Bereich der geplanten Wohnbebauung westlich der bestehenden Siedlungsbebauung und zum Anderen um eine Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, angrenzend an den Altburger Bach weiter nördlich der geplanten Wohnbebauung. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an die in Rede stehende Planung an. Nordwestlich befindet sich eine Hofanlage mit Pferdestall für therapeutisches Reiten, in dem sich nach Kenntnisstand der Gemeinde zurzeit ca. 12 Pferde befinden.

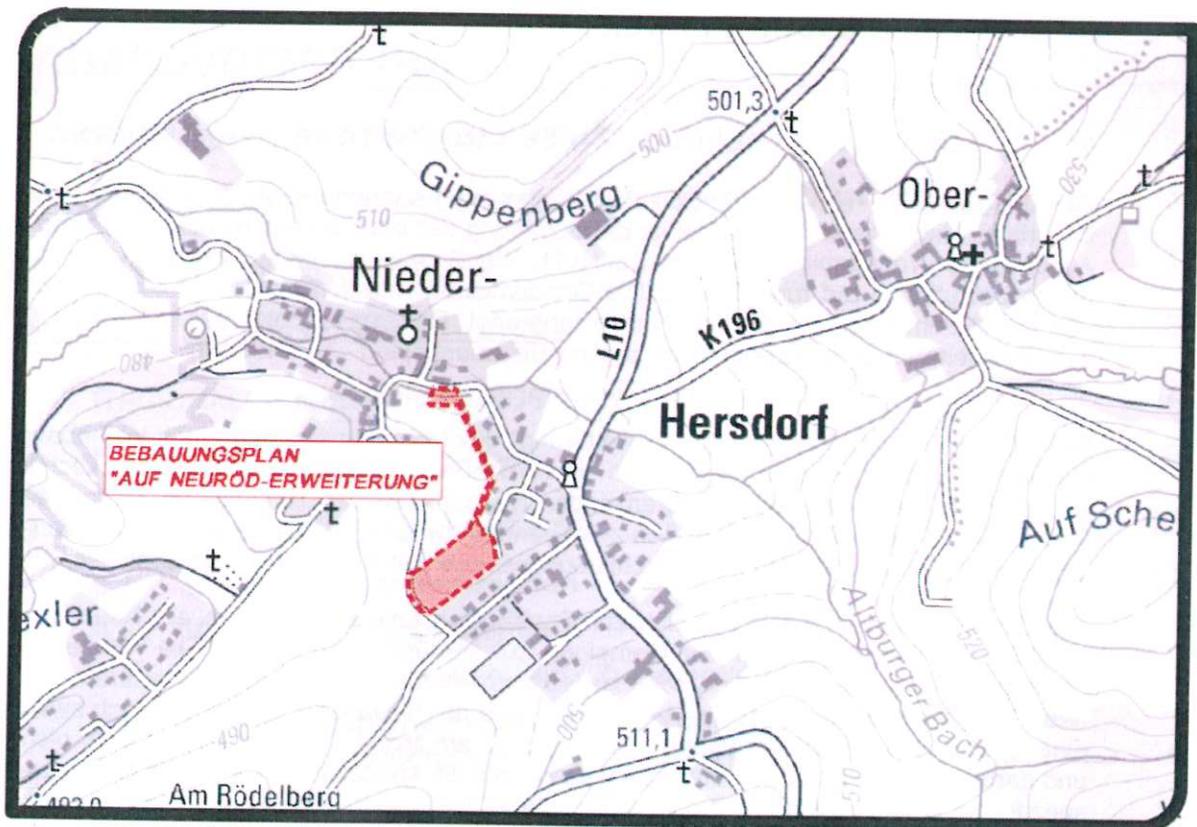
Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Gemeinde darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortsgemeinde Hersdorf von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Hersdorf zu entnehmen:

20. Februar 2019





**Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- [Zustimmung vom 15. Oktober 2002], [eigene Bearbeitung])

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft.

20. Februar 2019

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan „Auf Neuröd – Erweiterung“ nicht gegeben. Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Größe der oben genannten zulässigen Grundfläche für den Bebauungsplan „Auf Neuröd – Erweiterung“ entspricht den Vorgaben des § 13 b BauGB. Die Anwendung des § 13 b BauGB ist für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

### 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet „Auf Neuröd - Erweiterung“ liegt westlich der Ortsgemeinde Hersdorf, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung auf einer Höhe von ca. 488 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst ca. 1,2 ha. So handelt es sich zum Einen um den südlichen Teilbereich für die geplante Wohnbebauung und um den nördlichen Teilbereich, der in Angrenzung an den Altburger Bach der Festlegung einer Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung des Baugebietes dient.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt von der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes in Richtung Norden, über landwirtschaftlich genutzte Flächen in das geplante Regenrückhaltebecken. Die topographischen Verhältnisse begünstigen die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Norden.

Der Teilbereich des Geltungsbereiches für die Wohnbebauung wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der von einer einreihigen Allee aus Jungbäumen begleitet wird und im Norden in die Straße „In der Treet“ übergeht. Nördlich befindet sich nicht unweit entfernt eine Anlage zum

20. Februar 2019



therapeutischen Reiten, dessen zugehörige Weideflächen an das Plangebiet angrenzen. Im Osten und Südosten schließen Einfamilienhäuser mit Ziergärten an die in Rede stehende Planung an.



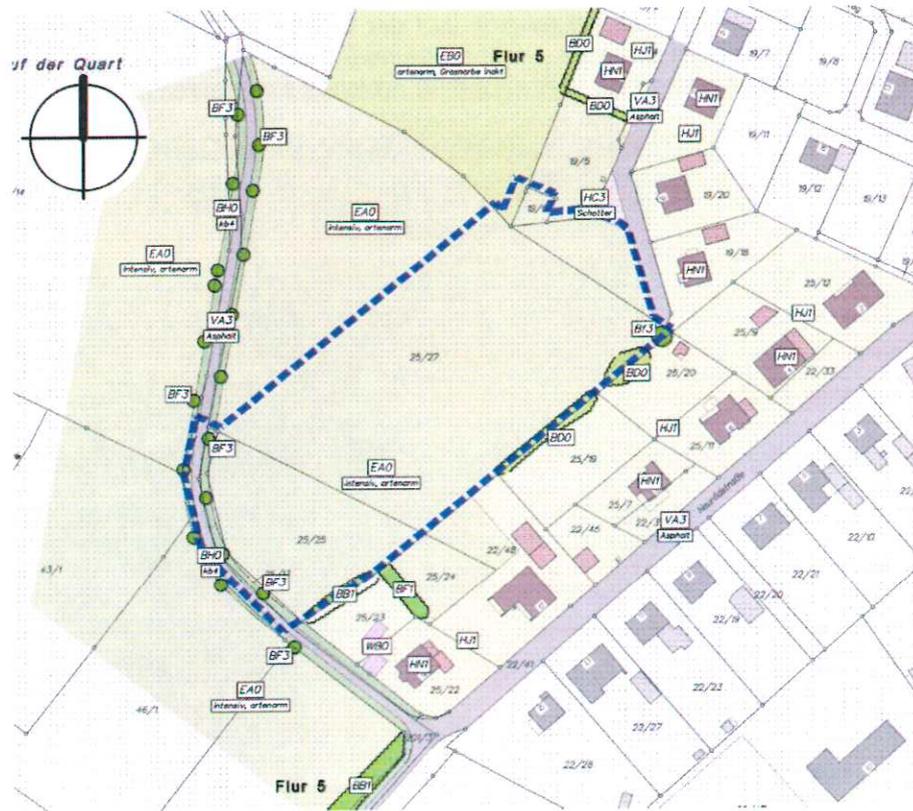
**Abb.: Luftbild des Plangebietes** (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- [Zustimmung vom 15. Oktober 2002])

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



**Abb.: Ausschnitt aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan**  
(unmaßstäblich, Legende siehe Anhang)

#### 4 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985, mit der Teilfortschreibung von 1995, wirksam. Der wirksame Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion Trier von 1985 wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist u. a. aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des LEP IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Die Ortsgemeinde Hersdorf wird von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Auch das in Rede stehende Plangebiet ist von der Darstellung für „Wohnen“ überzeichnet. Die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Hersdorf, welche westlich der Landesstraße L 110 liegt, wird im Flächennutzungsplan von der Darstellung eines Naturparks überlagert. Hierbei handelt es sich um den Naturpark Nordeifel – Teilgebiet Landkreis Prüm. Darüber hinaus liegt die gesamte Ortslage von Hersdorf in einem geplanten Was-

20. Februar 2019

serschutzgebiet. Dabei handelt es sich laut der Internetpräsenz [www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de) des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP um das Trinkwasserschutzgebiet mit dem Namen „Schönecken Nr. 255“ (Zone III), welches sich derzeit im Verfahren befindet.



**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier**  
(unmaßstäbliche Darstellung)

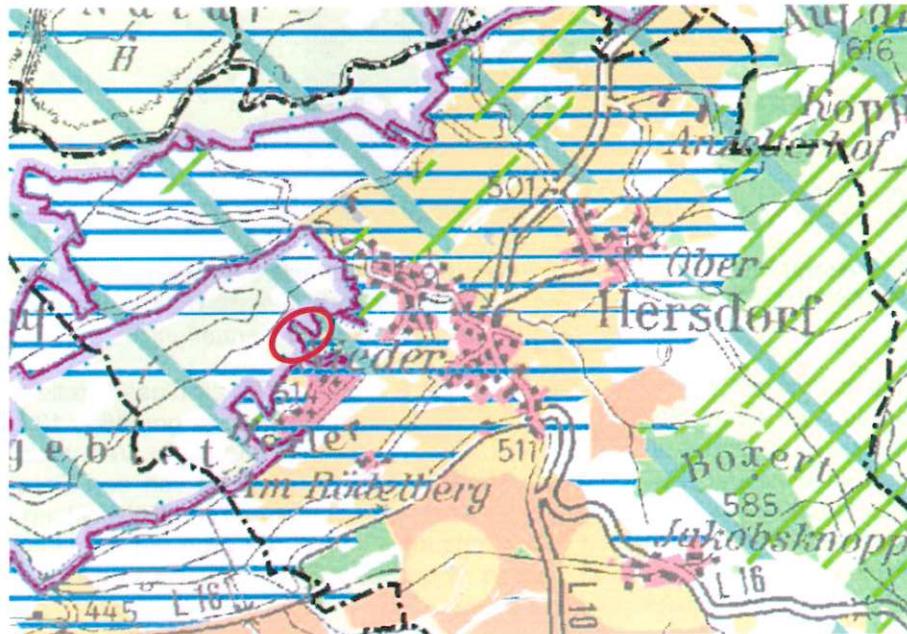
Im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum mit den Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“, „Landwirtschaft“, und „Freizeit/Erholung“ dargestellt. Der Ortsgemeinde Hersdorf wird die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugeordnet.

Im Gesamtplan des Fortschreibungsentwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird Hersdorf von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Das Plangebiet selbst, welches sich am südwestlichen Siedlungsrand von Hersdorf befindet, wird teilweise von keiner Darstellung und teilweise von einem nicht parzellenscharfen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überlagert. Wie bereits anfangs erwähnt, wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortsgemeinde Hersdorf von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen. Zudem befindet sich das geplante Wohnbaugebiet in einem engen Siedlungszusammenhang und trägt zu einer Siedlungsabrundung bei. Aus diesem Grund wird der Wohnbebauung an dieser Stelle in Hersdorf ein Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Nordwestlich der Ortsgemeinde Hersdorf liegt laut Fortschreibungsentwurf ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie nördlich ein Vorbehaltsgebiet für einen regionalen Biotopverbund. Nordwestlich von Hersdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe ein großräumiges Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Die gesamte Ortslage wird von einem regionsübergreifenden Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Auch hierbei handelt es sich als Hintergrund der Darstellung um das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Schönecken Nr. 255“.

20. Februar 2019

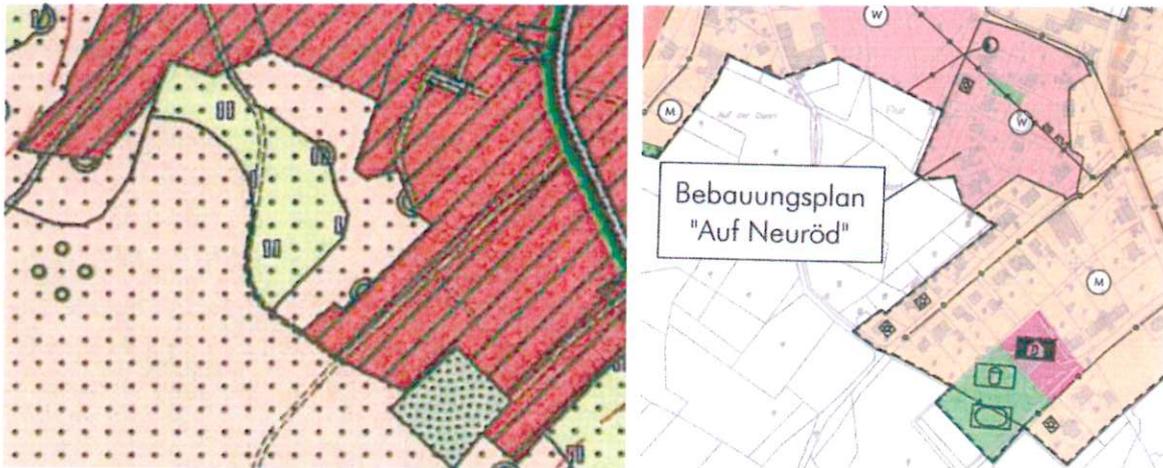
Aus regionalplanerischer Sicht ist nicht von vorne herein von einer Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes auszugehen. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen, sobald das geplante Trinkwasserschutzgebiet seine Gültigkeit erlangt hat. Dann ist die Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet grundsätzlich zu berücksichtigen und insbesondere die Verbote zu beachten. Da der Fortschreibungsentwurf zurzeit noch nicht rechtsbindend zu beachten ist, besteht formal kein Zielkonflikt mit einem Ziel der Raumordnung.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplan Trier**  
(unmaßstäbliche Darstellung)

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mit integriertem Landschaftsplan von 2005 wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 unterliegt das Plangebiet keiner Flächendarstellung (dargestellt ist hier jedoch nur der Planungsbereich der Ortslage).



**Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2005 (links) und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 (rechts) der Verbandsgemeinde Prüm (unmaßstäbliche Darstellung)**

Somit kann dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB an dieser Stelle nicht entsprochen werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese kann durch eine verwaltungsseitige Anpassung (Berichtigung) oder im Zuge einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen erfolgen.

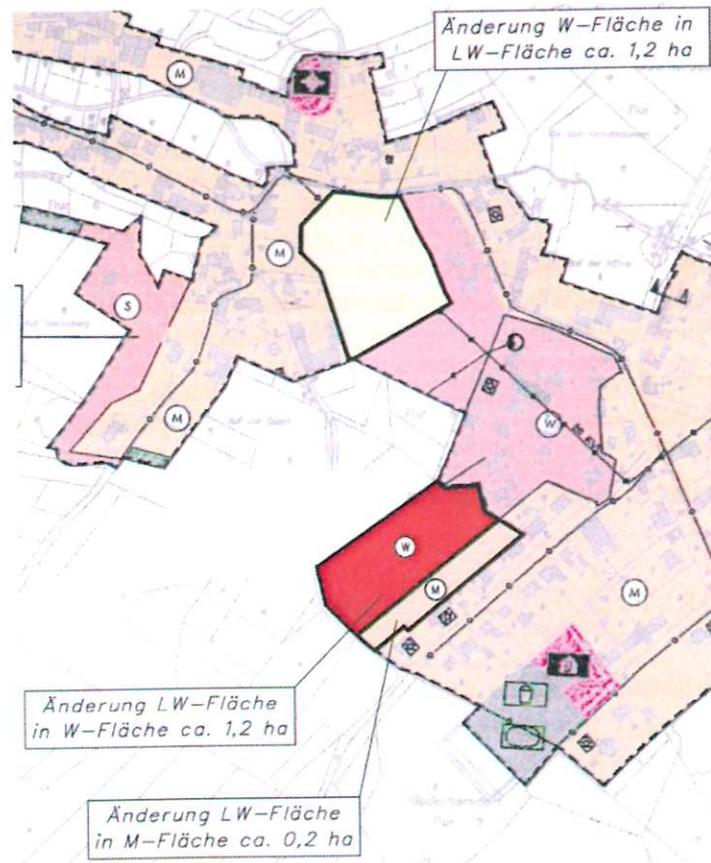
Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Auf Neuröd“ handelt und sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB somit die Möglichkeit gegeben, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreicht, um eine vollständige Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Daher bedarf es im Verfahren nach § 13 b keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Im Hinblick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nach § 1 (5) BauGB sowie der Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a (2) BauGB hat der Ortsgemeinderat Hersdorf in seiner Sitzung vom 05.09.2017 unter Beachtung der regionalplanerischen Schwellenwertthematik einen Flächentausch der Wohnbaufläche im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das bedeutet, dass für die Neuausweisung der Wohnbaufläche bestehende Wohnbaufläche an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zurückgenommen wird, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht. Somit wird in Hersdorf bestehende Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche geändert und in einen Austausch mit der benötigten Wohnbaufläche für den Bebauungsplan „Auf Neuröd – Erweiterung“ gestellt. Außerdem wird entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung eine Teilfläche südlich der neuen Wohnbaufläche als Mischbaufläche dargestellt, da hier sonst eine planerische Lücke zwischen dem neuen Wohnbaugebiet gemäß

20. Februar 2019

Bebauungsplanentwurf und der derzeitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraße "Neurödstraße" entstehen würde:



**Abb.: Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans der VG Prüm**  
(unmaßstäbliche Darstellung)

#### Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt im **Naturpark Nordeifel – Teilgebiet Landkreis Prüm**, welcher regionsübergreifend dargestellt ist. Gemäß § 1 (2) LVO „Naturpark Nordeifel“ sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete von dem Schutz ausgenommen.

Damit steht dem Erlass des Bebauungsplans innerhalb des Naturparks „Nordeifel“ formal nichts entgegen. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist durch entsprechende Maßnahmen grundsätzlich möglich. Die Umsetzung der Planung an einem anderen Ort hätte mindestens gleichwertige, wenn nicht gar schwerwiegendere Eingriffsfolgen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die naturräumliche Lage im Naturpark Rücksicht genommen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Natura-2000-Gebiets** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). In einer Entfernung von ca. 390 m westlich des Plangebietes liegt jedoch das **Naturschutz- und FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“** mit zahlreich kartierten FFH-

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36 0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36 36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

Lebensraumtypen. In die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Siedlungslage von Nieder-Hersdorf sowie die verhältnismäßig geringe Flächengröße des Plangebietes sowie die gegebene räumliche Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten.

Das Plangebiet liegt wie bereits erwähnt innerhalb eines **Trinkwasserschutzgebietes Zone III** mit dem Namen „Schönecken Nr. 255“. Die Ausweisung des Schutzgebietes befindet sich derzeit im Verfahren, sodass zum jetzigen Zeitpunkt keine gültige Rechtsverordnung existiert. Da es sich um ein großflächiges Wasserschutzgebiet handelt, das die gesamte Siedlungslage von Hersdorf sowie weiterer Gemeinden überdeckt, ist durch die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes zu erwarten. In Abhängigkeit der Ergebnisse des fachbehördlichen Beteiligungsverfahrens werden ergänzende Hinweise und Empfehlungen und sofern eine planungsrechtliche Rechtsgrundlage gegeben sein sollte, Festsetzungen getroffen.

Andere Schutzgebiete oder im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützte Biotope und Vegetationsbestände sind nicht ausgewiesen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht vor.

**Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.**

## 6 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Auf Neuröd - Erweiterung“ dient der Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 1,22 ha. Dabei sollen auf der Fläche circa 13 Bauplätze mit Größen zwischen 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Das Plangebiet wird durch die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Hohlweg“ von Osten her erschlossen.

Der Bebauungsplan lässt sich in 2 Teilbereiche unterteilen. Der südliche, größere Teilbereich dient der geplanten Wohnbebauung, wohingegen ein zusätzlicher kleiner nördlicher Teilbereich, der sich in Angrenzung an den Altburger Bach befindet, der Niederschlagswasserrückhaltung des Gebietes dient.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt von der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes in Richtung Norden über landwirtschaftlich genutzte Flächen in das geplante Regenrückhaltebecken. Die topographischen Verhältnisse begünstigen die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Norden.

Das Ziel des Bebauungsplans „Auf Neuröd – Erweiterung“ ist die Fortführung des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Auf Neuröd“. Hierdurch wird die bereits bestehende Straße „Am Hohlweg“ Richtung Südwesten erweitert, um die konzipierten Baugrundstücke zu erschließen. Im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Auf Neuröd - Erweiterung“ erfolgt eine teilweise Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf Neuröd“, um sinnvoll zugeschnittene Grundstücke im Übergangsbereich zu schaffen. Im Ur-Bebauungsplan „Auf Neuröd“ wurde an dieser Stelle eine Straßenverkehrsfläche als spätere Erweiterungsoption sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ festgesetzt. In der Planurkunde ist die Teilaufhebung des angrenzenden Bebauungsplans „Neuröd“ gekennzeichnet. Es gilt der Rechtsgrundsatz „Neues Recht bricht

20. Februar 2019



altes Recht". Nach Rechtsverbindlichkeit des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gelten somit dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden an die vorhandene Bestandsbebauung der Ortsgemeinde Hersdorf an. Nördlich schließt sich landwirtschaftliche Fläche an und im Südwesten wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erschließungsstraße des Bebauungsplans „Auf Neuröd – Erweiterung“ durch einen Straßenanschluss als spätere Erweiterungsoption des Wohngebietes mit dem bestehenden Wirtschaftsweg zu verbinden, der jedoch zur Umsetzung der in Rede stehenden Planung noch nicht ausgebaut werden soll. Das Ausbauende der in Rede stehenden Erschließungsstraße befindet sich am Ende der vorgesehenen Wendemöglichkeit des Straßenstiches. Ein Ausbau des Straßenanschlusses wird realisiert, sobald das Plangebiet erweitert werden soll. Der Bebauungsplan „Auf Neuröd – Erweiterung“ bildet somit ausschließlich die rechtliche Grundlage eines Straßenanschlusses für eine mögliche Erweiterung. Ein Zeitfenster, bis wann der Ausbau erfolgen muss, besteht nicht.

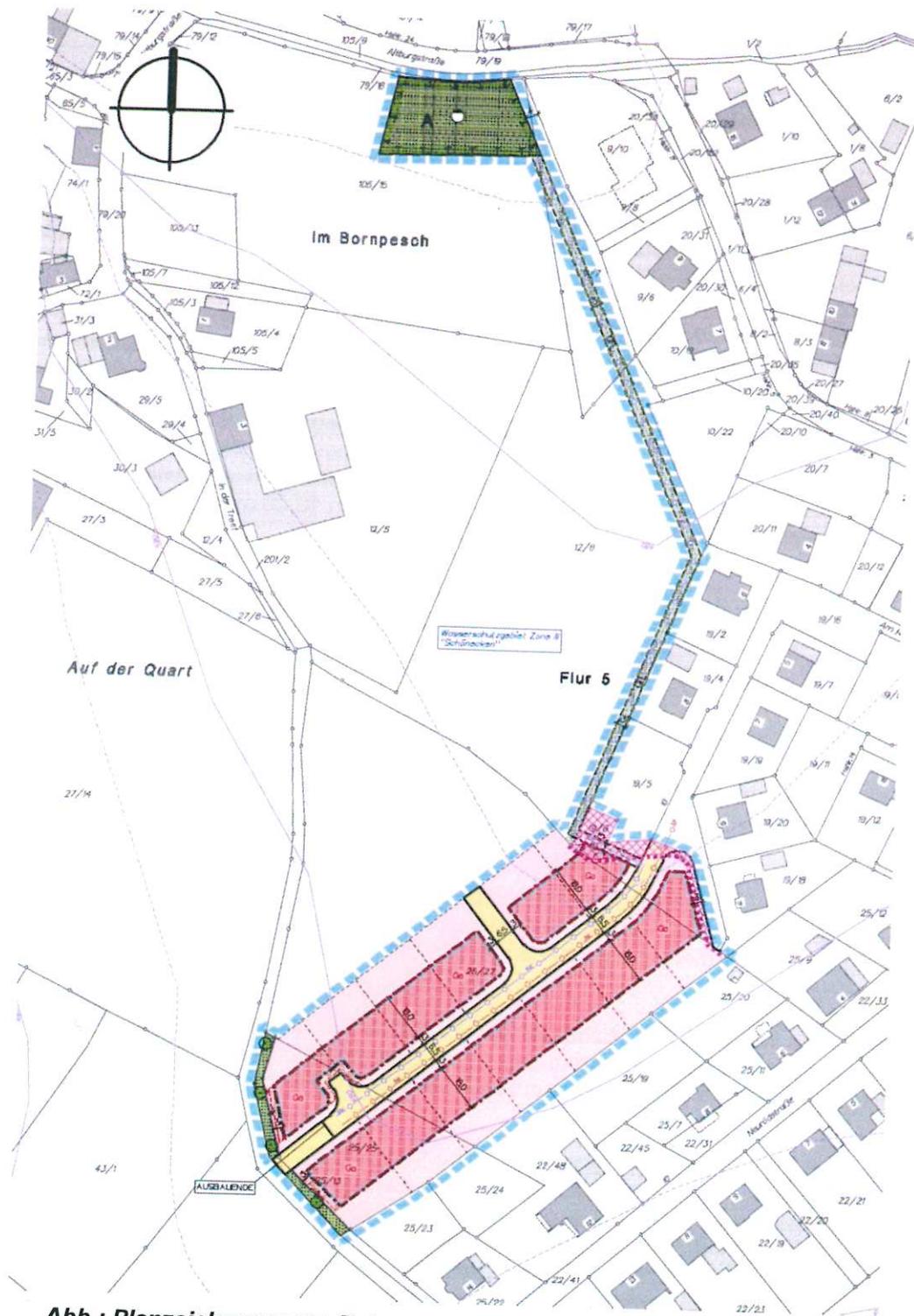
Im Plangebiet sind Stellplätze, Garage und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend) zulässig. Zur Vermeidung zu hoher Gebäude und zur Eingliederung der geplanten Anlagen in die Umgebungsstrukturen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



**Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Auf Neuröd – Erweiterung“  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/ 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/ 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße „Am Hohlweg“. Für die innere Erschließung wird die Straße „Am Hohlweg“ als Stichstraße nach Südwesten verlängert. Am Ende der Straße sieht die Plankonzeption eine Wendemöglichkeit vor, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit bietet. Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendehammer sind so konzipiert, dass ein „Wenden in drei Zügen“ zur Sicherung der Hausmüllentsorgung und für gleichartig große LKW sowie für PKW und Rettungsdienst innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird. Des Weiteren ermöglicht die Straßenbreite von 6,5 m ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr.

Konzeptionell wird aus planerischer Sicht eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. (Alternativ: weiche Trennung eines Seitenweges ohne Hochbord) Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Die Plankonzeption sieht darüber hinaus einen Straßenanschluss nach Norden sowie einen Straßenanschluss nach Westen von ebenfalls 6,5 m Breite als spätere Erweiterungsoptionen des Wohnbaugebietes vor.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Ortsgemeinderat letztendlich über eine Grüngestaltung des Straßenraums entscheiden. Im Bebauungsplan sollen zum jetzigen Zeitpunkt keine Baumstandorte bereits vorgegeben werden, um sich eine flexiblere Planungs- und Gestaltungsmöglichkeit offen zu halten.

Durch die äußere Erschließungsstraße „Am Hohlweg“ besteht ein Anschluss an die Altburger Straße, die weiter südlich zur Hauptstraße „L 10“ führt. Hierüber ist nach Norden hin an Oberhersdorf vorbei die Gemeinde Wallersheim und nach Süden hin Seiwerath zu erreichen. Die Hauptstraße grenzt darüber hinaus südlich an die Landesstraße „L 16“ an, die wiederum gen Südosten nach Jakobsknopp und gen Südwesten nach Schönecken führt.

## 6.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Festsetzungskatalog sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3), Ziffern 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) als allgemein zulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen im Sinne des § 4 (3), Ziffern 4 bis 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wird bewusst ausgeschlossen und als unzulässig definiert, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Ortsrand stören. Diese Nutzungsarten sind mit den umliegenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und somit städtebaulich nicht vertretbar.

20. Februar 2019



#### 6.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dientrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird also auch ein ökologischer Beitrag der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen alle in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z.B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Für die bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 30% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden können. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Dies bedeutet, dass max. 60% der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude, welches als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte errichtet wird, sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung des Bebauungsplans „Auf Neuröd“ entsprochen.

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze der zulässigen Gebäude begrenzt.

20. Februar 2019

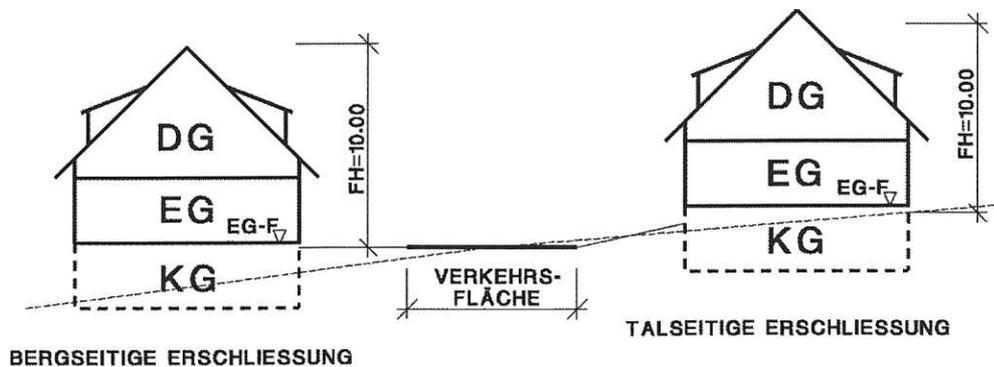


Aus diesem Grund werden im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt und die Höchstgrenze der zulässigen Gebäude auf eine max. Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Die Firsthöhe wird dabei zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unterem Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.
- Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal – und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Die folgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt:



**Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung**

## 6.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wie folgt beschränkt:

- Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,0 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,0 m
- Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,0 m

Es gelten somit einerseits die Anforderungen der offenen Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände, durch die vorgenommene Reduzierung der max. möglichen 50 m langen Gebäude in der

20. Februar 2019

offenen Bauweise auf die zuvor genannten Werte handelt es sich vorliegend um eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) Baunutzungsverordnung, die entsprechend festgesetzt worden ist.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus versteht man zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude. Im Bebauungsplan wird klarstellend definiert, dass Doppelhäuser nur auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung kommt den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Das Ziel der Ortsgemeinde ist es, ein aufgelockertes Wohngebiet entsprechend dem angrenzenden Gebiet „Auf Neuröd“ zu entwickeln. Die abweichende Bauweise unterstützt diese Absicht, indem die Frontlängen begrenzt und damit keine nach § 22 (2) BauNVO mögliche Länge von 50 m in der offenen Bauweise errichtet werden kann, die dem Planungsziel entgegenstehen würde. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

## 6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher Baufenster ausgewiesen. In der vorliegenden Plankonzeption haben diese Baufenster eine Tiefe von 16,0 m.

Mit der vorgesehenen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen hat der Bauherr genügend Möglichkeit, sein Eigenheim innerhalb der zulässigen Ausweisung zu platzieren. Er wird an dieser Stelle nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Es wird festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3 m betragen muss. Somit wird den Vorgaben der Landesbauordnung zum Grenzabstand Rechnung getragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einschränkung der Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports wird vorgenommen, um eine Konzentration der Garagen nahe des Hauptgebäudes zu erreichen und zur Reduzierung der Erschließungswege.

In seiner Stellungnahme vom 22.11.2017 empfiehlt die Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, dass der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudekante der Garagenauffahrt mindestens 5 m betragen sollte. Es wurde ein entsprechender empfehlender Hinweis ans Ende der Textfestsetzung Nr. 5 gestellt.

20. Februar 2019



## 6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu schaffen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese Festsetzungen bewirken zudem die Entwicklung eines recht einheitlich gestalteten Bildes des Wohngebietes. Gewisse Kompromisse müssen durch die gewünschten flexiblen Dachneigungen und anderen Festsetzungen eingegangen werden, die den Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien insbesondere Rücksicht tragen sollen.

Im Plangebiet ist einzig die Errichtung von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern in dieser Spannweite zulässig: Die Dachneigung darf zwischen 10 bis 45 Grad betragen.

Bezüglich der Dachgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachaufbauten 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Dadurch sollen überbreite Dachaufbauten vermieden werden, die optisch gestalterisch nicht ansprechend sind, da der Dachbereich zu wuchtig wirkt.

Grundsätzlich gilt, dass für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Wohngebiet sein werden.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen ist. Diese Stellplätze dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Grundstückseinfriedungen an den straßenseitigen Grenzen nur eine max. Höhe von 1,00 m haben dürfen. Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen wie Hecken u. ä. zu sehen. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bis zum obersten Punkt der Einfriedung. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines offenen und locker bebauten sowie transparenten Wohngebietes erhalten bleibt. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (durch eine bessere Einsehbarkeit des Straßenraums) ist die Festsetzung begründet.

## 6.8 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Das Ortsbild soll entsprechend nicht durch oberirdische Leitungen mit Masten auf den zukünftigen Gebäuden oder Masten im Straßenraum geprägt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

### Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die notwendigen Leitungen im Plangebiet herzustellen; dies gilt ebenso für Leitungen der Telekommunikation oder Breitbandversorgung.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um sämtliche benötigte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Detailabstimmungen über notwendigen Platzbedarf sowie den Ablauf der Erschließungsarbeiten haben im Verfahren der Ausbau- und Er-

20. Februar 2019



schließungsplanung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Koordination aller beteiligten Versorgungsträger.

### **Telekommunikation**

Aus der Stellungnahme des Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Mayen vom 07.02.2018 wird folgender Hinweis entnommen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.“

Durch die Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Im Rahmen der Baugebietsrealisierung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern beabsichtigt, so dass eine reibungslose Erschließungsplanung und ein entsprechender Bauablauf sichergestellt werden kann.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde sicherzustellen.

Bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie z. B. Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m<sup>3</sup>/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte einen Abstand von 140 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Die Kommunale Netze Eifel AöR, Prüm-Niederprüm weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2018 darauf hin, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahme Straßen- und Kanalbau eine neue Trinkwasserleitung verlegt werden muss, damit der Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.

### **Gebietsentwässerung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt von der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes in Richtung Norden, über landwirtschaftlich genutzte Flächen in das Regenrückhaltebecken. Für erforderliche Leitungstrassen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über den Bebauungsplan gesichert. Die Flächen befinden sich nach Kenntnisstand der KARST Ingenieure GmbH im gemeindlichen Eigentum.

Seitens Karst Ingenieure GmbH wurde im Auftrag der Ortsgemeinde ein Entwässerungskonzept (Vorentwurfsplanung November 2017) erstellt. Das Konzept wird als separate Anlage der Begründung bzw. den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

20. Februar 2019

Im Ergebnis können folgende Aussagen getroffen werden: Das geplante Neubaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird mit einer Sammelleitung an den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Hohlweg“ angeschlossen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken im Plangebiet versickert oder zurückgehalten werden kann, wird über einen Sammelkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken (Erdbecken) geführt. Die topographischen Verhältnisse begünstigen die Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Norden, so dass die Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nördlich des Plangebietes vorgesehen ist. Hier grenzt nördlich der Altburger Bach an. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Entwässerung des Gebiets im Freispiegelgefälle grundsätzlich möglich ist. Dies gilt auch für eine eventuelle Vergrößerung des Gebietes in nordwestliche Richtung. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde gemäß der dem Entwässerungskonzept beigelegten Bemessung mit einem Nutzvolumen von rund 250 m<sup>3</sup> bei einer Drosselmenge von 12 l/s und einer 50-jährigen Wiederkehrhäufigkeit konzipiert. Der Auslauf erfolgt in den unmittelbar angrenzenden Vorfluter (Altburger Bach).

Die Verbandsgemeinde Prüm regt in ihrer Stellungnahme vom 06.02.2018 an, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Sammelleitung zur geplanten Rückhaltegrube als offener und flacher Muldengraben ausgeführt werden soll. Dies bezieht sich auf die detaillierte Entwässerungsplanung und wird im Rahmen der konkreten Fachplanung geprüft. Eine direkte Einleitung im Altburger Bach ist im anstehenden wasserrechtlichen Verfahren mit der Genehmigungsbehörde weiter im Detail abzustimmen.

Eine hydraulische Bemessung der geplanten Kanalisation ist noch nicht erfolgt. Es wurden vorerst die Schmutzwasserkanäle und die Regenwasserkanäle unter Erfahrungswerten aus ähnlichen Projekten geplant.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB gesichert. Die Festsetzung im Bebauungsplan lautet hierzu:

*„Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.*

*Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.*

*Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.*

*Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.“*

Im Bebauungsplan wird ferner zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser festgesetzt, dass Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind. Zur Anwendung können z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten etc. kommen.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus folgender Hinweis gegeben:

20. Februar 2019

Gemäß §§ 55 Ab. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in den Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.“

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

**Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.**

## 6.9 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 6.10 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Hofanlage mit Pferdestall für therapeutisches Reiten, in dem sich nach Kenntnisstand der Gemeinde nur ca. 12 Pferde befinden. Die Anzahl des Tierbestandes ist somit gering. Der Abstand der Emissionsquelle zur zukünftigen Wohnbebauung des Plangebietes beträgt ca. 130 m, was bereits als ein vergleichsweise großer und als hinreichend bewertbarer Abstand zu sehen ist. Der Wind im Plangebiet kommt hauptsächlich aus südwestlicher Richtung und trägt somit mögliche Geruchs- sowie Schallimmissionen vom Plangebiet weg, wodurch keine Immissionen dieser Art auf das Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Hofanlage heran als die bereits bestehende Wohnbebauung in der Ortsgemeinde.

Der Geruch von Pferden ist im Vergleich zum Geruch von Kühen, Hühnern oder Schweinen bei Weitem nicht so beeinträchtigend. Pferde weisen somit im Vergleich das geringste Potential für eine Geruchsbeeinträchtigung auf.

Vergleichsfall: Als Referenzprojekt kann der Bebauungsplan „Auf der Lotzenwies“ in Nassau genannt werden, der Baurecht für die Planung eines Reitplatzes für 27 Reitpferde mit therapeutischem Reiten in der Offenstallhaltung in 90 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet geschaffen hat und in dessen Verfahren ein Geruchsgutachten durchgeführt wurde. Die gutachterliche Stellungnahme ermittelte auf Grundlage der Haltung von 27 Reitpferden und einer Weidegröße von ca. 4,5 ha und unter Berücksichtigung der Windverhältnisse den notwendigen Richtlinienabstand von ca. 70 m bei 350° Nord-West und ca. 48 m bei 40° Nord-Ost zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass dem Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen durch die geplante Tierhaltung im Bereich des geplanten Bauvorhabens zur bestehenden und zu-

20. Februar 2019



künftigen Wohnbebauung im Bereich hinreichend entsprochen wird, da sich die Wohnbebauung in 90 m Entfernung befindet und somit der nötige Richtlinienabstand eingehalten wird.

⇒ Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan „Auf Neuröd-Erweiterung“ um eine Emissionsquelle in ca. 130 m Entfernung handelt, die deutlich weniger Pferde (insg. 12 Pferde) als im genannten Vergleichsprojekt beherbergt, wird im Vergleich zum Bebauungsplan „Auf der Lotzenwies“ in Nassau ein noch geringerer Richtlinienabstand als die im Gutachten genannten maximalen 70 m notwendig. Somit ist ein Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen durch die Tierhaltung auf die zukünftige Wohnbebauung gegeben.

Da die Ortsgemeinde Hersdorf einen dörflichen Charakter aufweist, ist die bestehende Hofanlage mit Pferdestall an dieser Stelle für das geplante allgemeine Wohngebiet nicht als gebietsschädlich anzusehen. Eine Pferdehaltung kann grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet in besonders gelagerten Fällen, gerade bei diffusen Lagen und bei dörflichem Charakter der Umgebung, zulässig sein. Eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ist an dieser Stelle ortsüblich.

Aufgrund der gegebenen und bewerteten Situation ist nicht davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig oder erheblich beeinträchtigt sind oder werden.

### 6.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig. Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Parzellen im Plangebiet. Über eine Teilungsvermessung können dann zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke geschaffen werden.

### 6.12 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

*Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.*

### 6.13 Sonstige Hinweise

#### Bauflächenmonitoring

Infolge des Flächentausches im Flächennutzungsplan begrüßt die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2018 die Vorgehensweise aus landesplanerischer Sicht. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachweis des zusätzlichen Bedarfs von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung unter Berücksichtigung bestehender Baulücken in der Ortslage;

20. Februar 2019



- Abgabe einer verbindlichen Erklärung der Grundstückseigentümer im Bereich des künftigen Bebauungsplanes über die Verkaufsbereitschaft zum Zweck der Bebauung.

Bezug nehmend auf zuvor genannte, empfohlene Maßnahmen, hat die Verbandsgemeinde Prüm der Ortsgemeinde Hersdorf mitgeteilt, dass in der gesamten Ortsgemeinde nur noch 5 Baulücken im Bereich Niederhersdorf zur Verfügung stehen. Von diesen 5 zur Verfügung stehenden Baulücken haben allerdings 2 Eigentümer nur mittelmäßiges Interesse an einem Verkauf.

Im Anhang der vorliegenden Begründung ist ein Bauflächenmonitoring der Ortsgemeinde Hersdorf aufgenommen.

## 7 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 7.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13 b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Bruttoplangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Das Nettobauland beträgt ca. 8.743 m<sup>2</sup>.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$0,3 \times 8.743 \text{ m}^2 = 2.623 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit ca. 2.623 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

20. Februar 2019

Wie die Ausführungen zeigen kann der § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

## 7.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

### Bodenpotential:

#### Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden und Erschließungsflächen.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **mittel-hoch** zu bewerten.

### Klimapotential:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

20. Februar 2019



Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich).

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

### Wasserhaushalt:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

### Arten- und Biotoppotential:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung einer intensiv genutzten arten- und strukturalarmen Wiesenfläche ohne Gehölze mit vergleichsweise geringer Wertigkeit.

Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

20. Februar 2019



## Landschaftsbild/ Erholung:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde Hersdorf. Das Landschaftsbild ist vorrangig durch die auseinandergezogene Ortslage von Hersdorf und die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Lediglich im Westen besteht entlang des Altburger Bachs kleinere und größere Waldbereiche. Daher erfolgt der Eingriff nicht in einem naturbelassenen Raum. Entsprechend entsteht kein das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussender Fakt.

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch zukünftig von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung. Die zukünftigen Hausgärten werden vielmehr der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der ansässigen Wohnbevölkerung dienen. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt.

### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**, in die Erholungsfunktion **gering**.

## 7.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

20. Februar 2019



Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte artenarme Wiesenfläche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Gehölze fehlen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der östlichen verlaufenden Straße „In der Treet“ sowie der nördlich gelegenen Anlage zum therapeutischen Reiten ist das Plangebiet bereits durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Dies bedeutet, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für ubiquitäre störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten. Im Gegenteil: Aufgrund mangelnder Gehölze im Plangebiet können Brutvorkommen sämtlicher Hecken- und Baumbrüter ausgeschlossen werden.

Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ist für das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich das Kleine Immergrün (*Vinca minor*) nachgewiesen. Dieses ist jedoch eine an den Wald gebundene Art und daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**



## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b ergänzt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2), 2 Satz 1 BauGB. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

**Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig;** weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

20. Februar 2019 heu-bb-lu  
Projektnummer: 12 403  
Bereiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Corinna Lunkenheimer, M. Sc.  
Beatrix Busch, M. Sc.

Hersdorf, den 16.3.2020



KARST INGENIEURE GmbH



Peter Thelen (Ortsbürgermeister)

### Anhang

*Legende Biotop- und Nutzungstypenplan  
Bauflächenmonitoring der Ortsgemeinde Hersdorf*

### Separate Anlage

*Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000  
Pflanzempfehlungsliste  
Städtebaulicher Gestaltungsentwurf, M. 1:1.000  
Entwässerungsplanung bestehend aus Kurzbericht zum Entwässerungskonzept und weiteren Plankarten und Bemessungen, KARST Ingenieure GmbH, Nörtershausen, Nov. 2017*

20. Februar 2019



### Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BDO	Hecke
BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
BHO	Allee
<u>E GRÜNLAND</u>	
EAO	Fettwiese
EBO	Fettweide
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA3	Gemeindestrasse
<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>	
WBO	Scheune, Schuppen, Abfall
<u>ZUSATZCODES</u>	
kb4	Einreihige Allee
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach  
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

20. Februar 2019



## Pflanzempfehlungsliste

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume II. Größenordnung:

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

#### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### B Liste von Straßenbäumen

		max. Wuchshöhe
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

### Sträucher für den Straßenraum

		max. Wuchshöhe
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m



---

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

---

### Apfelsorten:

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

### Birnensorten:

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Poiteau  
Wasserbirne  
Wildbirne

### Süßkirschen:

Braune Leberkirsche  
Dolls Langstieler  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel  
Wildkirsche

### Pflaumen:

Hauszweischge  
Löhrpflaume

---

20. Februar 2019

---

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

**Bauflächenmonitoring der Ortsgemeinde Hersdorf**

Seite 1 von 1



24.07.2018

[http://raumplusmonitor.rtp.de/?cmd=waifdownload&file=/temp/7F9E0BD0\\_3150\\_4CFB\\_8821\\_727641A607E5.png](http://raumplusmonitor.rtp.de/?cmd=waifdownload&file=/temp/7F9E0BD0_3150_4CFB_8821_727641A607E5.png)

20. Februar 2019





24.07.2018

[http://raumplusmonitor.rlp.de/?cmd=waifdownload&file=/temp/E377C12F\\_89B5\\_46C4\\_8882\\_7A8CDE7E8780.png](http://raumplusmonitor.rlp.de/?cmd=waifdownload&file=/temp/E377C12F_89B5_46C4_8882_7A8CDE7E8780.png)

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



Seite 1 von 2

Auf Neuröd

24.07.2018

[http://raumplusmonitor.rlp.de/?cmd=warfdownload&file=/temp/93427335\\_6B5A\\_4561\\_A3CC\\_FDDBA16DCFEAF5.png](http://raumplusmonitor.rlp.de/?cmd=warfdownload&file=/temp/93427335_6B5A_4561_A3CC_FDDBA16DCFEAF5.png)

20. Februar 2019

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36 0  
TELEFAX 0 26 05/96 36 36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

Bauflächenmonitoring\_OG\_Hersdorf

Legende:

Aktuell potentiell als Baugrundstücke verfügbare Grundstücke

Grundstück Nr.	Eigentübertyp	Nutzung aktuell	Interesse des Eigentümers	Besonderheiten
1	Privat	Grundfläche	ablehnend	
2	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	steht nicht als Baugrund zur Verfügung
3	Privat	Bebauung		
4	Privat	Landwirtschaft	eigener Bau	Grundstücke mittlereweile bebaut
5	Privat	Bebauung		Wurde dieses Jahr von der Gemeinde als Baugrundstück verkauft, Bau bereits in Planung
6	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	Grundstücke mittlereweile bebaut
7	Gemeinde	Grundfläche	hoch	Grundstück wird aktuell von der Gemeinde vom Eigentümer zurückerlangt, da nicht in der Frist bebaut, Potentieller Käufer bereits vorhanden
8	Privat	Bebauung		Grundstück aufgrund der Lage schwer vermittelbar
9	Privat	Bebauung	mittel	Grundstück mittlereweile bebaut
10	Privat	Grundfläche	ablehnend	
11	Privat	Grundfläche	ablehnend	
12	Privat	Grundfläche	niedrig	
13	Privat	Grundfläche	eigener Bau	
14	Privat	Grundfläche	hoch	bereits als Baugrund vom Eigentümer verplant
15	Privat	Landwirtschaft	hoch	
20	Privat	Bebauung		Grundstück mittlereweile bebaut
21	Privat	Bebauung		Grundstück mittlereweile bebaut
22	Privat	Grundfläche		Grundstück aufgrund Emissionen aus Landwirtschaftlichen Betrieb nicht bebaubar
23	Gemeinde	Bebauung		Teil des Freizeites
24	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	
25	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	
26	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	
Außenservise	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	
30	Privat	Wald	ablehnend	nicht erschlossen, aufgrund Nähe zur L 10 nicht optimal
31	Privat	Wald	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
32	Privat	Wald	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
33	Privat	Wald	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
34	Privat	Wald	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
35	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
36	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
37	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
38	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
39	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
40	Privat	Grundfläche	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
41	Privat	Gürtelzone	ablehnend	Feriengebiet "Auf Heuler"
50	Privat	Landwirtschaft	ablehnend	

20. Februar 2019

