

Ortsgemeinde Sellerich, OT Herscheid  
Verbandsgemeinde Prüm

Bebauungsplan

"Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof"

Textfestsetzungen

Begründung

Umweltbericht

Fassung für die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

(Stand: August 2018)

Bearbeitet im Auftrag der Familie Josef und Marion Weber

L O P

Landschaft · objekt · Planung

Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung

Im Faller 13 56841 Traben – Trarbach

Tel.: 06541/81 33 33 Fax: 06541/81 33 34

E-Mail: mail@l-o-p.net

## Inhaltsverzeichnis

A)	Textfestsetzungen	
1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	6
3	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	7
4	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen .....	10
B)	Begründung.....	12
1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	12
2.	Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation .....	12
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und die überörtliche Planung .....	13
3.1	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	13
4.	Planung .....	15
4.1	Planungskonzeption .....	15
4.2	Verkehrerschließung und technische Erschließung.....	18
4.3	Art der baulichen Nutzung .....	19
4.4	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.5	Bauweise .....	19
4.6	Freiraumgestaltung und Grünordnung .....	20
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
6	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	20
7	Bodenordnung und Realisierung.....	21
C)	Umweltbericht .....	22
1.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	22
2.	Umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	25
3.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	27
4.	Eingriffsbilanzierung .....	28
5.	Landespflegerische Maßnahmen.....	29
6.	Zusammenfassung .....	31

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 einschl. Verfahrensvermerken,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen,
- der Begründung,
- dem Umweltbericht,
- der artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Gem. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

Von dieser Bestimmung wird hier Gebrauch gemacht.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – (**PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung vom 06.10.2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. I S. 583).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. I S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. I S. 21).
- Landeswassergesetz – (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127) zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. I S. 383).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

## A) Textfestsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet „SO-Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 - 9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser.
2. Anlagen zur energetischen Versorgung des Gebiets (BHKW).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit -I- als Höchstmaß festgesetzt.

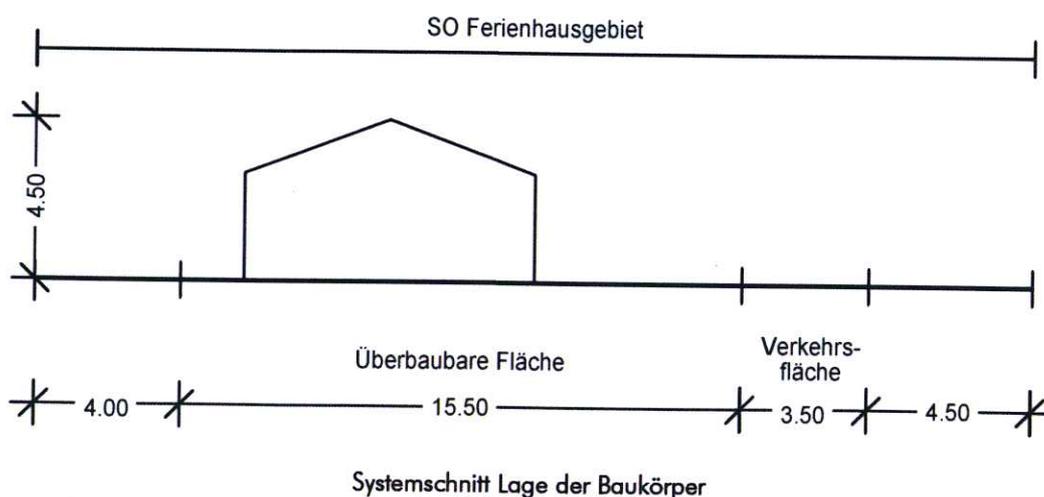
Zulässig ist die Errichtung von 9 Gebäuden mit einer zulässigen Grundfläche von jeweils maximal 90 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird mit 4,5 m festgesetzt (ausschließlich von Antennen, Schornsteinen oder sonstigen untergeordneten Dachaufbauten).

Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist die nächstgelegene Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion.

Gebäudehöhen werden in der Baukörpermitte und rechtwinklig zur Verkehrsfläche gemessen. Als Baukörpermitte wird der Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes definiert.



#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Nur Einzelhäuser sind zulässig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dachform

Im Gebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach,
- Walmdach,

Dachneigungen bis zu 20 Grad sind zulässig. Die Neigungen der Flächen eines Daches dürfen nicht unterschiedlich sein.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind als Gründächer auszuführen.

Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module auf der Dachoberfläche sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

### 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind zulässig.

Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Remissionswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellbunten Farben unzulässig.

Großflächige Glasflächen/Tür- und Fensterelemente ab 1 m Breite sind vertikal zu gliedern, so dass sich stehende Formate ergeben.

## 3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

### 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

#### 3.1.1 Gestaltung der Verkehrsflächen und der Kfz-Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsweg) sowie die Stellplatzflächen für Fahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### 3.1.2 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen

Nicht bereits in Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser sowie das von befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser

ist durch die belebte Oberbodenzone hindurch vollständig zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung vollständig zurückzuhalten.

### 3.1.3 Bereich ‚A‘ --Anlage einer Streuobstwiese

Im Bereich ‚A‘ sind 12 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Hierbei ist ein Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 110 einzuhalten. Durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist eine dauerhafte Erhaltung sicherzustellen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die unterliegenden Flächen sind als Wiese durch 2 x jährliche Mahd zu pflegen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### 3.1.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind als Grün- oder Grasdächer anzulegen und durch Pflegemaßnahmen dauerhaft als solche zu unterhalten.

### 3.1.5 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Sämtliche Pflanzungen haben in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die auf den Bau des ersten Ferienhauses nach Inkrafttreten des Bebauungsplans folgt. Dieses schließt die Anlage einer Streuobstwiese (Festsetzung Nr. 3.1.3), das Anpflanzen von Gehölzen (Festsetzung Nr. 3.2.1) und die Pflanzung von Bäumen (Festsetzung Nr. 3.2.2) ausdrücklich mit ein.

## 3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### 3.2.1 Bereich ‚B‘ - Anpflanzung von Gehölzen

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 4 heimische Laubbäume und 50 heimische Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### 3.2.2 Anpflanzen von Bäumen

An den mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein heimischer Laubbaum der Sortierung Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Mindestens 50 % der Bäume sind als Winterlinden zu pflanzen.

## Anhang: Artenliste

### Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

Äpfel:

Bohnapfel  
Erbacher  
Porzenapfel

Boskopp  
Mosel-Eisenapfel  
Roter Bellefleur

Roter Eisenapfel  
Schafsnase  
Winterrambour

Roter Trierer  
Wiesenapfel

weitere bewährte Sorten:

Brettacher  
Hauxapfel  
Jakob Lebel  
Moselgoldapfel  
Spätblühender Tafelapfel  
Zuccamaglios Renette

Graue Herbstrenette  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Rote Sternrenette  
Wiltshire

## Birnen:

Pleiner Mostbime  
Sievenicher Mostbirne

Rotbirne  
Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne  
Gute Graue

Nellches Birne  
Winterforellenbirne

## Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Werdersche Braune

Hedelfinger  
Große schwarze Knorpelkirsche

## Walnüsse:

Franquette  
Parisiene  
Klon Nr. 120

Mayette  
Klon Nr. 26

Gehölzpflanzung:

Acer campestre -  
Acer pseudoplatanus -  
Betula pendula -  
Carpinus betulus -  
Fagus sylvatica -  
Quercus petraea -  
Sorbus aucuparia -  
Tilia cordata -  
Populus tremula -  
Salix caprea -

Feldahorn  
Bergahorn  
Gemeine Birke  
Hainbuche  
Rotbuche  
Traubeneiche  
Eberesche  
Winterlinde  
Zitterpappel  
Salweide

## Sträucher:

Cornus sanguinea -  
Corylus avellana -  
Crataegus monogyna -  
Ligustrum vulgare -  
Lonicera xylosteum -  
Prunus spinosa -  
Rosa arvensis -  
Rosa canina -  
Sambucus nigra -  
Viburnum opulus -

Roter Hartriegel  
Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Feldrose  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

Baumpflanzungen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### 4 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Sollten sich bei Baumaßnahme umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Postfach 4020, 54230 Trier umgehend zu informieren.

Im nahen Umfeld des Baugebiets befindet sich eine ständige Artilleriestellung des Westwalls. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten noch vorhandene Bauwerksreste oder militärische Fundgegenstände aufgefunden werden, ist die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalspflege, Schillerstraße 44, 56116 Mainz unmittelbar zu informieren.

Weiterhin liegt die zu betrachtende Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertätig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651 / 9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561 / 15-0 oder info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 261-6675 3032.

Nach Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein sollen die Radien im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 100 etwas weiter ausgebaut werden sowie das Bankett und die Radien bituminös befestigt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Durchführung der oben genannten Maßnahmen in geeigneter Form nachzuweisen. Die Verpflichtung des Bauherrn zur Durchführung der genannten Maßnahmen soll in die Bauantragsunterlagen aufgenommen werden. Der planerische Nachweis einer verkehrsgerechten Anbindung ist somit nicht mehr erforderlich.

## B) Begründung

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Familie Weber als Eigentümer und Betreiber des Schnee-Eifel-Hofs möchte ihre ökonomische Basis, die bisher hauptsächlich in der Landwirtschaft liegt, durch die Vermietung von Ferienhäusern erweitern. Sie verfolgt damit das Prinzip eines ganzheitlichen Erholungsansatzes durch die Kombination einer biologisch-dynamischen Hofbewirtschaftung mit einer landschaftsgebundenen, naturnahen Erholung im Naturraum Schnee-Eifel. Zielgruppe sind v. a. Familien mit kleineren Kindern aus den städtischen Ballungsräumen.

Ansätze dieser Idee wurden bereits umgesetzt: Die Familie hat bisher 2 Ferienhäuser + 1 Gemeinschaftshaus (Grill-/Spielhütte) in Vollstamm-Blockbauweise errichtet. Das Baumaterial für die Häuser sowie für die selbstgefertigten Massivholzmöbel, mit denen die Häuser eingerichtet sind, entstammt den heimischen Wäldern.

Die vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung genehmigt, da die Erschließung gesichert ist und zusätzlich Wohnstellen in geringem Umfang errichtet werden dürfen.

Da nunmehr beabsichtigt ist, insgesamt 8 Ferienhäuser + 1 Gemeinschaftshaus (also zusätzlich 6 Ferienhäuser) zu errichten, ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich fortgeschrieben.

Die hier vorliegende Fassung wird für die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB angefertigt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Das zwischen 523 und 512 m ü. N. N. liegende, ca. 2,61 ha große Plangebiet liegt südöstlich der landwirtschaftlichen Aussiedlung „Schnee-Eifel-Hof“, nahe der K 110 auf einem unbewaldeten, flach in südlicher Richtung abgedachten Höhenrücken, der in westlicher Richtung weite Blicke in die unverbaute Landschaft des Roodscheid-Walds und des Hengstbachtals erlaubt. Nach Osten sind weite Einsichten in das südliche Schneifelvorland gegeben. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Hofinhabers und werden vollständig durch diesen bewirtschaftet. Zurzeit werden sie als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt mittels eines Erschließungswegs an die Kreisstraße 110. Hierzu wird die bereits vorhandene Hofeinfahrt genutzt.

Im Plangebiet existieren bereits 3 Gebäude (2 Ferienhäuser und 1 Gemeinschaftshaus), die im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung genehmigt wurden. Diese Gebäude wurden als Vollstamm-Blockhäuser errichtet.

Die beiden Ferienhäuser verfügen über Reetdächer, die sich nach Auskunft der Bauherren aber nicht bewährt haben. Aus Gründen der Belüftung und des Wasserabflusses müssen Reetdächer mit steilerer Neigung ( $\geq 45$  Grad) errichtet werden, weswegen die Gebäude höher aufragen, als

die geplanten Gebäude dies tun werden. Das vorhandene, ca. 4 m hohe Gemeinschaftshaus wurde bereits mit einem Gründach errichtet.

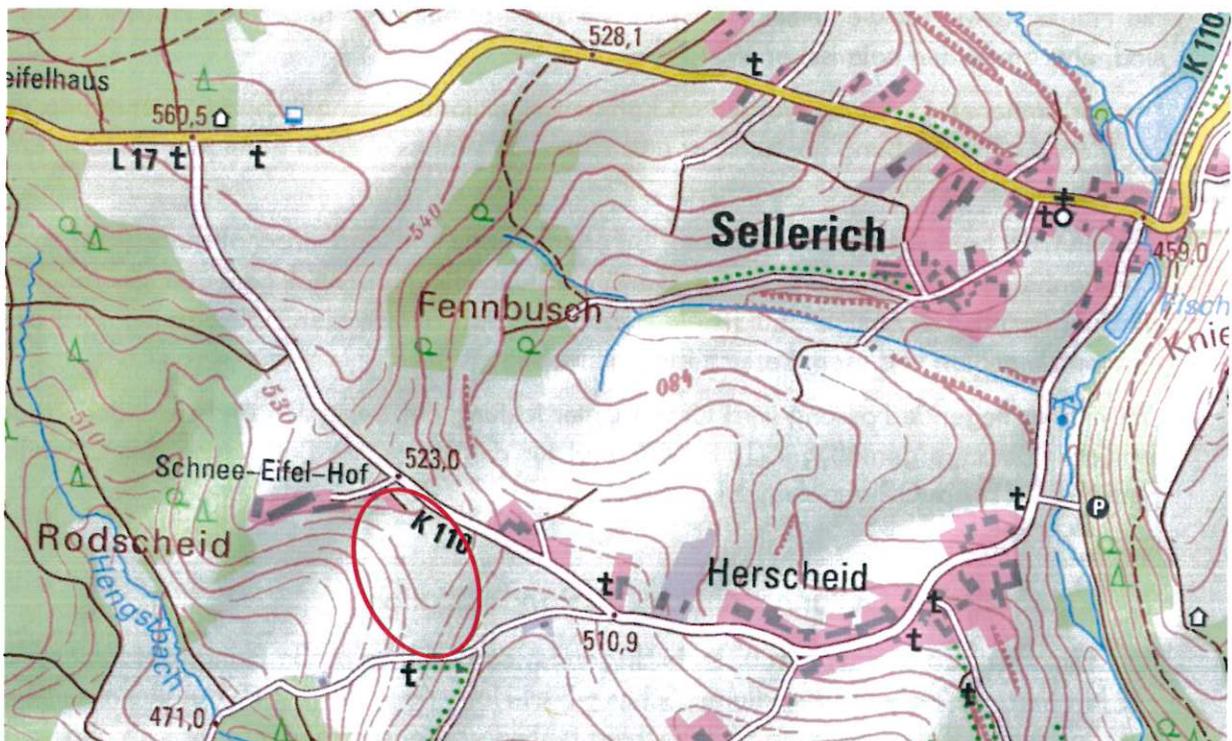
Die geplanten Ferienhäuser orientieren sich bezüglich der Gebäudehöhen an dem Gemeinschaftsgebäude und bezüglich der Gebäudefläche an den beiden vorhandenen Ferienhäusern.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

vollständig die Flurstücke 25/2, 26, 27 Flur 8, Gemarkung Sellerich,

teilweise die Flurstücke 231/2, 671/230, 672/230, 917/228, 918/229, Flur 7, Gemarkung Sellerich,

teilweise die Flurstücke 22/3, 28, 30/1, 31, 104/2, 191/25, 249/22, Flur 8, Gemarkung Sellerich.



Übersichtskarte „Lage des Plangebiets“ (ohne Maßstab)

### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und die überörtliche Planung

#### 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

##### 4.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

Das Plangebiet liegt laut dem verbindlichen regionalen Raumordnungsplan (ROPI) in einem Schwerpunktgebiet der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Entsprechend der Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes soll sich die fremdenverkehrliche Entwicklung innerhalb der Region Trier vorrangig in diesen Bereichen vollziehen (Kap. 3. 5 ROPI). Außerdem ist der Ortsgemeinde Sellerich im ROPI die besondere Funktion Erholung (E-Gemeinde) zugewiesen. Auch

nach derzeitigem Entwurfsstand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu/E) soll der Gemeinde die besondere Funktion F (Freizeit/Erholung) zugewiesen werden. Diese Gemeinden sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen sollen die Belange der Erholung und des Fremdenverkehrs besonders berücksichtigt werden (Kap. 2.2.2.5 ROPI). Weiterhin sollen die Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Umweltschutzes und der Landespflege durch die Errichtung von fremdenverkehrlichen Anlagen berücksichtigt werden. (Kap. 3.5.9 ROPI).

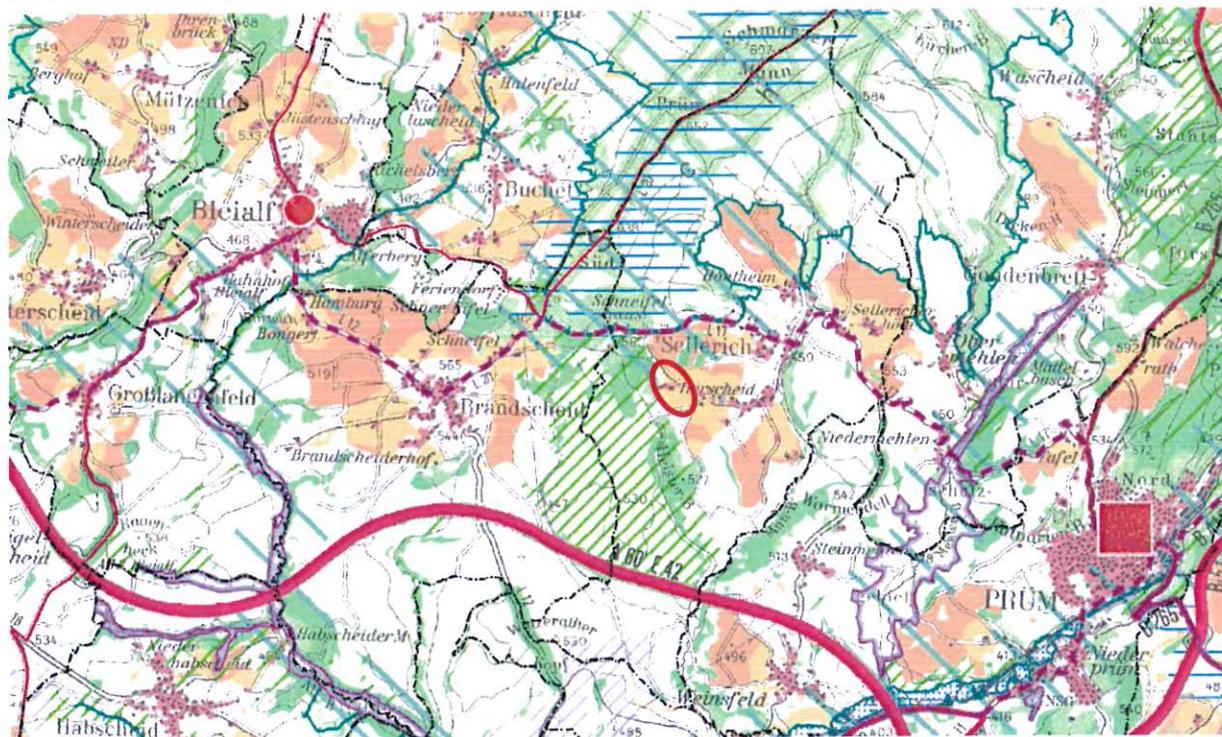


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Trier Entwurf 2014, Lage des Plangebiets rot markiert

Das Planungsvorhaben liegt in einem Vorranggebiet für Erholung mit guter Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist hier darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.

Der Ortsgemeinde ist neben der besonderen Funktion Fremdenverkehr/Erholung auch die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. In Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die räumliche Entwicklung über die Bauleitplanung so gelenkt werden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert bleiben.

Von der Planung ist nach den Festlegungen des regionalen Raumordnungsplanes tlw. ein Vorranggebiet der Landwirtschaft betroffen. Im Rahmen des ROPneu ist für den Planbereich nur noch eine Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Östlich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Dieser wird durch die Ferienhäuser nicht in seiner zukünftigen Entwicklung einge-

schränkt. Die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbundenen Lärm- und Geruchsimmissionen sind zu tolerieren. Ein Schutzanspruch der Ferienhäuser als eigene Nutzungsart gem. §10 Abs. 1 und 4 BauNVO besteht (im Gegensatz zu Wohngebäuden) nicht.

Die vorliegende Planung ist also konform mit den raumordnerischen Zielen des ROPL.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Prüm sind die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft dargestellt“. Der Schnee-Eifel-Hof ist als „Fläche mit Gebäuden im Außenbereich“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die geplante Entwicklung angepasst.

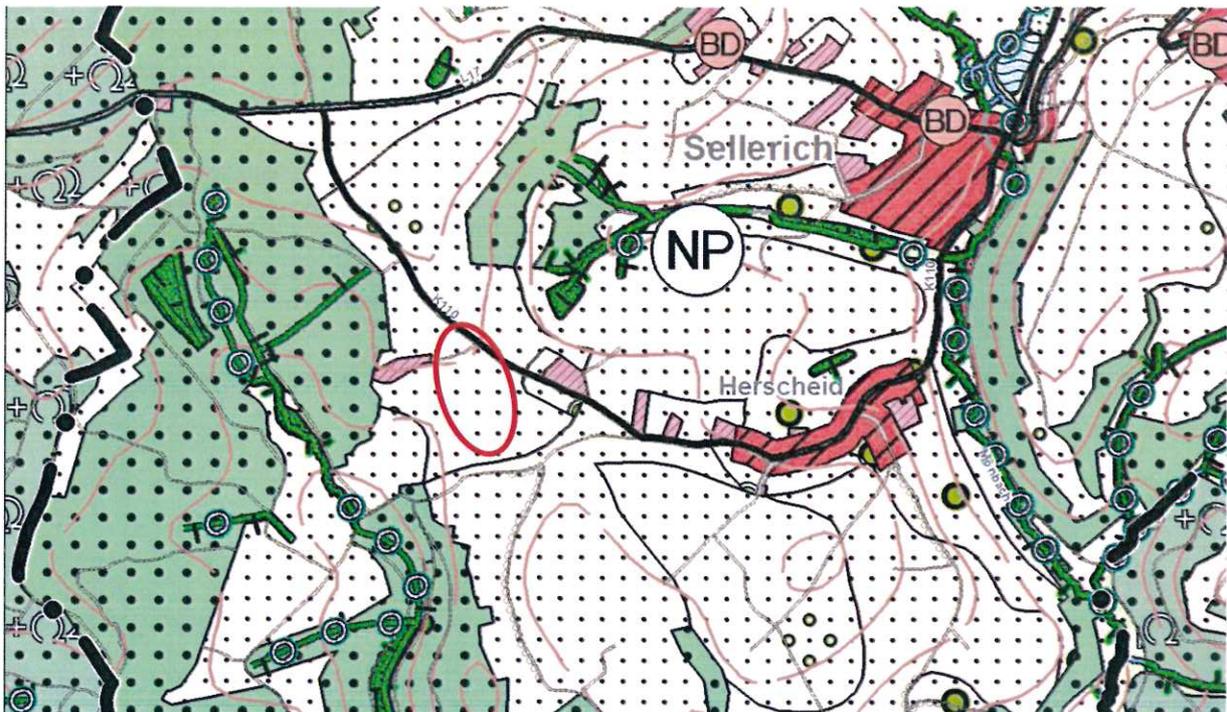


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Plangebiets rot markiert

## 4. Planung

### 4.1 Planungskonzeption

Die Planung sieht eine Anordnung der Ferienhäuser entlang der Kammlinie des Höhenrückens vor. Diese wurde bewusst gewählt, um die attraktiven Blicke in westlicher und östlicher Richtung nicht durch entstehende Gebäude zu beeinträchtigen. Die Anordnung der Gebäude soll durch Verschwenkung des Erschließungsweges zwar lockerer, aber dennoch entlang der Kammlinie erfolgen. Die damit ermöglichte Weitsicht stellt ein besonderes Auswahlkriterium für die Feriengäste aus den Ballungsräumen dar. Bei einer weilerförmigen Anordnung wären die freien Sichtbeziehungen in der gewünschten Art dagegen nicht möglich.

Es ist beabsichtigt, mit dem beschriebenen Vorhaben die Ziele des Kommunalwettbewerbs „HolzProKlima“ zu erreichen und an diesem Wettbewerb teilzunehmen. Hierbei soll im Sinne

einer intelligenten fortschrittlichen Verwendung des umweltfreundlichen Rohstoffes Holz der stofflichen Nutzung Vorrang vor der energetischen Nutzung eingeräumt werden. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, die Häuser als Holzhäuser (Naturstamm-Blockhäuser) zu errichten. Wie die bereits bestehenden Häuser sollen auch die zusätzlichen Gebäude eingeschossig und mit einem Sattel- oder Walmdach erstellt werden. Die Grundfläche der einzelnen Gebäude beträgt max. 90 m<sup>2</sup>, die max. Gebäudehöhe ist mit 4,50 m festgesetzt.

Die Grünlandflächen des Plangebiets sollen auch weiterhin beweidet werden, um den überwiegend aus den Ballungsräumen stammenden Gastfamilien das Erlebnis einer bäuerlichen Landwirtschaft zu ermöglichen.

Zur Minimierung der Fernwirkung sollen die Gebäude Grün- oder Grasdächer erhalten. Zur weiteren Reduzierung der nachteiligen Wirkung auf das Landschaftsbild sind neben den Grasdächern umfangreiche Baumpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

Die Familie Weber beabsichtigt, die Häuser in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerkern vollständig zu errichten und einzurichten. Hierdurch wird auch ein Beitrag zur regionalen Wertschöpfung geleistet.

Grundlage hierfür ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Gesamtkonzept, das durch die Verwendung heimischer Hölzer aus den umliegenden Wäldern, eine relativ naturbelassene Bauweise mit Vollstämmen und Grasdächern, individuell gestalteten Innenräumen mit organisch geformten Naturholzmöbeln, wassergebundenen Wegen und einer biologisch-dynamischen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in sich stimmig ist. Die kompakt gebauten, unauffällig braun gefärbten Holzhäuser mit einer Firsthöhe von max. 4,50 m und begrünten Dächern passen sich in der Farbgebung der umgebenden Landschaft an und sind nicht als fernwirksam zu bezeichnen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf des Plangebiets

Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet sind nachfolgend dargestellt:

<b>Bruttobauland</b>	<b>2,61 ha</b>
SO Ferienhäuser	0,38 ha
Verkehrsflächen	0,09 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,79 ha
Private Grünfläche	0,29 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,06 ha

## 4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung

Verkehrsmäßig wird das Plangebiet durch einen privaten Erschließungsweg erschlossen. Hierzu soll der bereits vorhandene Weg weitergeführt werden.

Der Erschließungsweg sowie die Kfz-Stellplatzflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden, so dass keine Entwässerungseinrichtungen der Verkehrsflächen und der Stellplatzflächen erforderlich werden.

Mit einer Ausbaubreite von 3,50 m genügt die geplante Erschließungsanlage den Anforderungen des reinen Anliegerverkehrs. Begegnungsfälle sind aufgrund der geringen Anzahl der angeschlossenen Gebäude nur selten zu erwarten und bei Schrittgeschwindigkeit (ggf. unter Benutzung der Hausvor- und Stellplatzflächen) möglich.

Auf eine Wendeanlage wird aus Gründen der Eingriffsminimierung verzichtet. Die Feriengäste bzw. die Bauherren sorgen für eine zentrale Sammlung des Abfalls in der Nähe des Gehöfts, so dass Müllfahrzeuge nicht in den Erschließungsweg einfahren müssen.

### 4.1.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das bestehende Anwesen wurde durch Bescheide der Kreisverwaltung auf den Grundstückseigentümer übertragen. Für die Ableitung der gereinigten häuslichen Abwässer aus der Pflanzenkläranlage in die Bodenzone liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Das Schmutzwasser der Bestandsgebäude wird in eine 3-Kammer-Klärgrube eingeleitet, die als Vorreinigung für ein biologisches Abwasserreinigungsverfahren eingesetzt wird. Nach der Passage der 3 Kammern wird das Abwasser der bestehenden Pflanzenkläranlage zugeführt.

Die zurzeit bestehende Kleinkläranlage auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 22/1, Gemarkung Sellerich hat eine Kapazität von 4 Einwohnergleichwerten (EW). Es handelt sich um eine 3-Kammer-Kleinkläranlage gemäß DIN 4261, Teil 1, mit anschließender biologischer Reinigung in einer Teich-/Schilfkläranlage. Die Anlage wurde im Jahr 2002 von der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm geprüft und genehmigt.

Für die zusätzlichen Ferienhäuser ist geplant, eine Kleinkläranlage mit DIBt-Zulassung der Ablaufklassen C oder N zu installieren, die aus einer Mehrkammergrube mit einem nachgeschalteten bepflanzten Bodenfilter besteht. Idealerweise lässt sich der bereits bestehende Bodenfilter erweitern.

Die geplante Herstellung bzw. Erweiterung der Kleinkläranlage obliegt der Erlaubnispflicht durch die untere Wasserbehörde. Diese entscheidet auch über eine erneute Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Anlagenbetreiber. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, welches im Zuge der Errichtung der Ferienhäuser durchzuführen ist.

### 4.1.4 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser kann vollständig innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden. Die Gründächer sind geeignet, einen Teil des Regenwassers zwischenzuspeichern.

Dort nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser fließt breitflächig über die Dachflächen ab und versickert in den hausnahen, mit Kies befestigten Bereichen.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vor allem Ferienhäuser ermöglicht werden. Zur Optimierung der Strom- oder Wärmeversorgung der Häuser soll bei Bedarf ein BHKW betrieben werden können.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> je Gebäude, die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe von 4,50 m wird die Ausdehnung der Baukörper stark beschränkt.

Durch die Beschränkungen werden zweckdienliche Gebäudekubaturen bei gleichzeitiger Schonung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht. Voraussichtlich werden die festgesetzten Pflanzungen die Häuser nach 5 Jahren überragen, so dass diese im Landschaftsbild keine Fernwirkung entfalten werden.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen wird die Gradienten des Erschließungswegs festgesetzt.

Das Anbringen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf den Dächern ist möglich, so dass Gunsteffekte bezüglich der Energiebilanz genutzt werden können.

#### 4.5 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entspricht der von den Feriengästen favorisierten und im Bestand bereits praktizierten Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

#### 4.6 Freiraumgestaltung und Grünordnung

Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, die Anlage einer Obstwiese und die Anlage von Gehölzen wird eine umfangreiche Eingrünung der Anlage und eine gute Integration in die umgebende Landschaft erreicht. Bei der Anlage der Streuobstwiese wird ein Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 110 eingehalten. Beeinträchtigungen der Einsehbarkeit des Einmündungsbereichs und der Fahrbahn können dadurch vermieden werden.

## 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser zulässig. Die 3 bereits vorhandenen Häuser (2 Ferienhäuser und ein Gemeinschaftshaus) wurden alle in Vollstamm-Blockbauweise errichtet. Vor dem Hintergrund, dass das Wohnhaus der Familie Weber und die vorhandenen Ferienhäuser, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden, bereits in Vollstamm-Bauweise errichtet wurden, wird die Fortführung dieses Baustils bei den geplanten Häusern als vertretbar angesehen, auch wenn sie nicht „eifeltypisch“ im engeren Sinne ist.

Zur Vermeidung von Fernwirkungen und zur unauffälligen Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind Anstriche in grellen oder sehr dunklen Farben nicht zulässig. Aus gleichem Grund sollen die Dächer als Gründächer realisiert und auf auffällige Dachformen verzichtet werden.

Des Weiteren trägt die vertikale Gliederung der Gebäudeöffnungen zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Häuser bei.

## 6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Mit den landespflegerischen Festsetzungen und Hinweisen werden folgende Ziele verfolgt:

Festsetzung/Hinweis	Begründung, Ziel
Gestaltung der Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen	Minimierung des Oberflächenabflusses zur Vermeidung von Überflutungen, Erhalt der Grundwasserneubildung
Anlage einer Streuobstwiese, Anpflanzung von Gehölzen, umfangreiche Baumpflanzungen	Landschaftliche Einbindung der Anlage sowie Entwicklung von Lebensräumen für Arten mit spezieller Biotopbindung (Fledermaus- und Vogelarten)
Gestaltung der Dachflächen als Gras- oder Gründächer	Rückhaltung des Oberflächenabflusses, landschaftliche Einbindung, Nahrungsflächen für Insekten

Die festgesetzte Pflanzgröße von 10-12 cm Stammumfang bei Einzelbäumen wird als ausreichend angesehen, um eine rasche Raumwirksamkeit der Pflanzungen zu erzielen. Die Zuwachsraten der (im Vergleich zum geforderten Stammumfang von 14-14 cm) nur geringfügig schwächeren Bäume sind höher als die der stärkeren Sortierung, so dass die anfänglichen Größenunterschiede innerhalb weniger Jahre ausgeglichen werden.

## 7 Bodenordnung und Realisierung

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Besitz der Bauherren. Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Zurzeit wird in der Gemarkung Sellerich ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Hiervon ist auch das Plangebiet betroffen. Im Vorfeld der Planung wurde der beabsichtigte Flurstückszuschnitt von der Flurbereinigungsbehörde übermittelt und in der Planung berücksichtigt. Daher ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan-Entwurf auch nach dem Vollzug der Flurbereinigung realisiert werden kann.

Änderungen im Kataster werden im Laufe des Verfahrens in die Planurkunde übernommen.

## C) Umweltbericht

Im Umweltbericht sind gem. §2a Satz 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzulegen, welche in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelt und zu bewertet werden.

Bezüglich der Veranlassung der Planung und der Beschreibung des Vorhabens wird auf Kap. B 1 auf Seite 11 verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,61 ha.

### 1. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Übergeordnete Planungen	<p>LEP IV: Die Flächen des Plangebiets sind als „landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft“ sowie als „landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus“ enthalten. Der Bereich liegt außerhalb einer Kernzone für den Biotopverbund.</p> <p>RROP: Hier wird auf die Ausführungen in Kap. 4.1.1 der Begründung verwiesen. Die geplante Entwicklung ist konform zu den Vorgaben der Raumordnung.</p> <p>FNp: Es wird auf Kap. 4.1.2 der Begründung verwiesen. Derzeit sind die Plangebietsflächen als Landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan fortgeschrieben.</p>
Betroffene Biotopstrukturen/Tiervorkommen	<p>Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Grünland (Rinderweide) genutzt. Es handelt sich um hofnahe Flächen mit entsprechend hoher Beweidungsintensität.</p> <p>Teile des Plangebiets sind bereits versiegelt. Hierbei handelt es sich um die Bereiche, in denen bereits Ferienhäuser errichtet wurden. Zur Erschließung der beiden Ferienhäuser und des Gemeinschaftshauses wurde ein Weg mit wassergebundener Decke (Schotterbelag) angelegt. Entlang des Wegs wurde eine Hecke aus blühenden Ziergehölzen (Spiraea) gepflanzt.</p> <p>Benachbart des Wegs liegende Flächen im Einfahrtsbereich zu den Ferienhäusern werden als Kfz-Stellplätze genutzt. Sie sind ebenfalls mit einer Kiesauflage befestigt.</p> <p>Das intensiv beweidete, regelmäßig gedüngte Grünland bietet nur wenigen Pflanzenarten wie masse- und hochwüchsigen Gräsern und wenigen Blütenpflanzen Lebensraum. (z. B. Deutsches Weidelgras, gemeines Rispengras, Wiesen-Lieschgras, Wiesenfuchsschwanz, Knäuelgras, Weißklee, Rotklee, Spitzwegerich, Wiesenpippau, Löwenzahn, Wilde Möhre). An Tierarten sind v. a. Ubiquisten zu erwarten. Besiedler des artenarmen Grünlands sind z. B. der gemeine Grashüpfer (<i>Chorthippus parallelus</i>), Roesels Beißschrecke, dungbewohnende- und verwertende Käfer, Zikaden und Wanzen, die sich von Blättern ernähren oder dort ihre Eier ablegen.</p> <p>Die Wiesen dienen als Nahrungsflächen für Vogelarten wie Star, Bluthänfling, Bachstelze, Amsel, Rauchschwalbe (Insektenjäger im Flug) sowie mit untergeordneter Bedeutung als Nahrungsflächen für im Offenland jagende Fledermausarten (großes Mausohr, Breitflügel-Fledermaus).</p> <p>Südlich des Wohnhauses der Familie Weber wurden mehrere junge Bäume gepflanzt. Darüber hinaus kommen im Plangebiet Kleinstrukturen wie Zaunpfähle, Hütten, landwirtschaftliche Geräte etc. vor. Der Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebiets wird von einer Reihe aus Laubbäumen mittleren Alters gesäumt. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbe-</p>

	<p>reichs des Bebauungsplans.</p> <p>Aus Sicht des Schutzguts Arten und Biotope sind die Flächen von mittelgeringem Wert. Ausschlaggebend hierfür ist die relativ intensive Nutzung der Grünlandflächen und die geringe Anzahl an Habitatstrukturen.</p>
<p>Biotopverbund</p> <p>Planung vernetzter Biotop-systeme</p>	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds. Für die Biotopvernetzung ist das Plangebiet im derzeitigen Zustand von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>In der Karte Ziele sind Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt. Das Gebiet liegt außerhalb von Prioritäten der Planung vernetzter Biotopsysteme.</p>
§30 BNatSchG	Pauschal gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen kommen im Plangebiet nicht vor.
Böden	<p>Im Plangebiet, insbes. auf dem Höhenrücken sind Regosol-Braunerdeböden (lehmmige und schluffige Sande) aus Tonschieferverwitterungsmaterial (Schluff- und Lehmfließerden) zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Verwitterungsbildungen und periglaziale Hangsedimente aus dem devonischen Ton- und Schluffschiefen. Es handelt sich um Standorte mit relativ geringem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt, geringem bis mittlerem Ertragspotenzial und einer Durchwurzelungstiefe von 30 bis 70 cm (flach-mittelgründige Böden). Zum Teil sind Flächen im Plangebiet bereits versiegelt und teilversiegelt. Im Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung des Areals sind Bodenverdichtungen und das Einbringen von Fremdmaterialien erkennbar.</p> <p>Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Biotopentwicklungspotenzial) wird als mittel eingestuft. Als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind die Böden von geringer Bedeutung.</p> <p>Insgesamt wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als gering bis mittel eingestuft.</p>
Grundwasser	Die im Untergrund anstehenden unterdevonischen Schiefer werden von pleistozänen Hangschuttmassen aus lehmigen Sanden Lehmen überlagert. Das Gebiet gehört zur Grundwasserlandschaft „Devonische Schiefer und Grauwacken“ mit geringer Grundwasserführung. Regional oder lokal bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht zu erwarten. Die Schutzwirkung der überdeckenden Schichten ist als mittel einzustufen.
Oberflächenwasser	Gewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet.
Klima	Bei dem Klima des Plangebiets handelt sich um eine gut durchlüftete, weite Talmulde mit mittlerer Wärmebelastung und hohem Kältereiz, mittelhohen Windgeschwindigkeiten und geringer Inversionsneigung. Die Flächen fungieren als schwache Kaltluft erzeugungs- und -ableitungsbereiche. Ein direkter siedlungsklimatischer Wirkraum fehlt jedoch. Die Kaltluftpakete gelangen über das Mönbachtal dem Prümatal zugeführt.
Landschaftsbild/Erholung	<p>Der „Schnee-Eifel-Hof“ ist eine landwirtschaftliche Aussiedlung am Südhang des Schneifel-Rückens, die von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist. Der nahegelegene Schneifelrücken ist als „Landesweit bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum“ ausgewiesen.</p> <p>Es handelt sich um einen großflächigen, strukturierten Landschaftsbereich mit einer guten Ausstattung an raumleitenden und -gliedernde Elementen (Baumreihen, Flurhecken, Waldriegel). Signifikante Einzelelemente des Landschaftsbilds wie besondere Naturschönheiten, bauhistorische Ensembles, Bereiche von besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit fehlen je-</p>

	<p>doch. Zudem bestehen in geringem Maße Vorbelastungen durch bandartige Siedlungsentwicklungen, einen ortsansässigen Gewerbebetrieb und die intensive Landbewirtschaftung mit großen Aussiedlungsgehöften. Aus südlicher Richtung wirken die ca. 3 km vom Plangebiet entfernt stehenden Windräder am Hennenkopf /Fuchskopf der Gemeinden Sellerich und Watzzerath beeinträchtigend auf das Landschaftserleben.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit des Landschaftsbilds kann aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als mäßig eingestuft werden.</p>
Mensch, Gesundheit und Wohlbefinden	Nicht betroffen
Kulturgüter, Sachgüter	Nicht betroffen
FFH-Gebiet	Nicht betroffen
Vogelschutzgebiet	Nicht betroffen
Naturschutzgebiet	Nicht betroffen
Nationalpark	Nicht betroffen
Biosphärenreservat	Nicht betroffen
Naturpark, Landschaftsschutzgebiet	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Nordeifel, außerhalb einer Kernzone. Gem. Rechtsverordnung ist es u.a. verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen,</li> <li>die Erzeugung von ruhestörendem Lärm, oder die Erzeugung von vermeidbaren Geräuschen durch Benutzung oder Gebrauch von Maschinen, Fahrzeugen oder Geräten,</li> <li>Zelten oder Aufstellen von Wohnwagen an anderen als den hierfür ausgewiesenen Plätzen.</li> </ul> <p>Das Vorhaben läuft den Verboten des Naturparks nicht zuwider. Die Ferienhäuser werden durch umfangreiche Gehölzpflanzungen zur offenen Feldflur eingegrünt.</p>

## 2. Umwelterhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Intensität	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Biotope/Biologische Vielfalt	Dauerhafter Verlust von Lebensräumen bzw. des Standortpotenzials: Ökologisch mittelgeringwertige Grünlandflächen (Rinderweiden). Die Flächen fungieren als Lebensraum von Bodenorganismen, als Standort für Pflanzen sowie als Nahrungsraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.	mittel bis gering	Anlage von 2 Feldgehölzen (ca. 535 m <sup>2</sup> , M4). Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenpflege (ca. 2.310 m <sup>2</sup> , M5). Anpflanzen von 28 einheimischen Laubbäumen (M6) (die übrigen Baumpflanzungen (9 Stück.) stammen aus Altpflanzungen). Durch die Maßnahmen wird eine Aufwertung für das Arten- und Biotopotenzial erreicht. Es entstehen neue Habitats- und Vernetzungsstrukturen für Vögel und Insekten sowie Jagd- und Leitstrukturen für Fledermäuse.
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch weitere Veränderung des Bodenprofils (Abgrabung, Aufschüttung, Einbau von Fremdmaterialien, Bodenverdichtung) in einem Umfang von 1.930 m <sup>2</sup> durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenfleichen. Weiterer Verlust der Lebensraum-, Filter-, Puffer-, Transformations-, Grundwasserneubildungs- und Substratfunktion im Plangebiet.	mittel	Minimierung der Versiegelung: Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. sowie des Erschließungswegs in wasserdurchlässiger Bauweise (ca. 1.030 m <sup>2</sup> , M2) Anlage von Gras- bzw. Gründächern als Ersatz für versiegelte Bodenflächen (ca. 540 m <sup>2</sup> , M7) Verbesserung von Bodenfunktionen im Bereich der Streuobstwiese und der Gehölz- und Baumpflanzungen (M4-6, ca. 2.845 m <sup>2</sup> ).
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Vollversiegelung (540 m <sup>2</sup> ) und die weitere Verdichtung des Bodens. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.	gering	Minimierung der Versiegelung: Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. sowie des Erschließungswegs in wasserdurchlässiger Bauweise (ca. 1.030 m <sup>2</sup> , M2). Vollständige Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet (M1). Anlage von Gras- bzw. Gründächern mit Retentionsfunktion für das Niederschlagswasser (ca. 540 m <sup>2</sup> , M7).
Klima / Luft	Geringfügige Änderung des örtlichen Klimas im Plangebiet durch den	unerheblich	Aufwertung des lokalen Mikroklimas durch die

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Intensität	Kompensationsmaßnahmen
	<p>Bau von 6 Blockhäusern. Im späteren Ferienhausgebiet ist von sehr geringen Emissionen durch die Gebäudeheizungen und Anwohnerverkehr auszugehen.</p> <p>Ansonsten sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>		<p>Anlage von Gehölzen und die Pflanzung von Bäumen als feuchte- und temperaturlausgleichend wirkende und schadstofffilternde Strukturen (M4-6).</p> <p>Minimierung des Eingriffs durch die Anlage von Dachbegrünungen (M7)</p>
Landschaftsbild/Erholung	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Errichtung von 6 Ferienhäusern in Vollstammbauweise und linearer Anordnung auf einem Höhenrücken.</p> <p>Signifikante Elemente des Landschaftsbilds sind nicht betroffen. Keine erhebliche Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion.</p>	gering	<p>Minimierung des Eingriffs: Begrenzung der Gebäudehöhe auf 4,5 m und Dachbegrünungen (M7).</p> <p>Eingrünung der Häuser durch Baumpflanzungen (M6), eine Streuobstwiese (M5) sowie durch Feldgehölze (M4).</p>

### 3. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Artenraster 2 x 2 km der OG-Sellerich, OT Herscheid ist lediglich der Rotmilan aufgeführt.

Der Rotmilan ist ein Greifvogel reich gegliederter Landschaften mit Wald. Seine Beute jagt er vorwiegend auf freien Flächen. Zwar sind die Wiesen des Plangebiets ein potenzielles Nahrungsgebiet des Rotmilans; es handelt sich jedoch nicht um essenzielle Flächen für den Nahrungserwerb. Die verbleibenden Grünlandflächen werden auch weiterhin durch den Rotmilan bejagbar sein.

Bei den in Kap. 1 des Umweltberichts genannten Arten handelt es sich um Arten mit weiter Verbreitung und geringen Standortansprüchen, die das Plangebiet auch nach vollzogener Entwicklung im gewohnten Maße nutzen können.

Der Standort ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nicht als Lebensraum für eine hoch spezialisierte Flora und Fauna geeignet, die dem strengen europäischen Schutzregime unterliegen.

Fang, Verletzung und Tötung von Individuen (Vögeln + Fledermäuse) sowie die Entnahme oder die Zerstörung von Vogeleiern lassen sich ausschließen, wenn die Bau- und Wegeflächen vor Beginn der Bauarbeiten nach bodenbrütenden Vögeln (z. B. Feldlerche) abgesucht werden. Vorkommen bodenbrütender Vögel werden allerdings als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Folgen für die lokalen Populationen für streng oder besonders geschützte europäische Arten sind nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen aufgrund einer Minderung der Überlebenschancen oder der Reproduktionstätigkeit der Arten kann ausgeschlossen werden, da im Aktionsraum der Arten Ausweichhabitate in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von durch europäische Richtlinien besonders und streng geschützten Arten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

Artenschutzrechtliche Tatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

## 4. Eingriffsbilanzierung

### Ausgangszustand des Plangebiets

Vollversiegelte Flächen (Asphalt und Gebäude)	321 m <sup>2</sup>
schotterbefestigte Flächen	991 m <sup>2</sup>
Gehölze, Hecke	153 m <sup>2</sup>
Pflanzenkläranlage	185 m <sup>2</sup>
Intensiv-Grünland	24.492 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>26.142 m<sup>2</sup></b>

### Zielzustand des Plangebiets gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans

Bauflächen (= 9 x 90 m <sup>2</sup> )	810 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Flächen	2.996 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	946 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.850 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abwasserbeseitigung	566 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	17.974 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>26.142 m<sup>2</sup></b>

### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff bzw. Kompensation	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche gewichtet	
<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>				
Vollversiegelung von Intensivgrünland (hofnahe Weideflächen)	1,00	540,00	540,00	
Teilversiegelung durch Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen	0,50	1.030,00	515,00	
<b>Summe Eingriff</b>		<b>1.570,00</b>	<b>1.055,00</b>	<b>1055,00</b>
<b>Kompensationsflächen innerhalb des Plangebiets</b>				
Anlage von Feldgehölzen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern	0,50	535,00	267,50	
Anlage einer Extensiv-Streuobstwiese mit 12 Obst-Hochstämmen	0,50	2310,00	1155,00	
Anpflanzung von 22 Bäumen à 20 m <sup>2</sup> Kronenfläche	0,50	440,00	220,00	
Begrünung der Dachflächen	0,50	540,00	270,00	
<b>Summe Kompensation innerhalb des Gebiets</b>		<b>3.825,00</b>	<b>1.912,50</b>	<b>1912,50</b>
<b>Zu erbringende Kompensationsleistungen außerhalb des Plangebiets*</b>				<b>-857,50</b>

\* negative Werte zeigen an, dass die Eingriffe vollständig kompensiert sind.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von ca. 857,5 m<sup>2</sup>.

## 5. Landespflegerische Maßnahmen

### M1: *Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet*

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versichern.

### M2: *Gestaltung von Kfz-Stellplätzen, Wegeflächen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen*

Die o. g. Flächen sind mit wasser durchlässigen Belägen wie wassergebundener Decke, Schotter oder Kies, breitfugigem Pflaster, Porenpflaster, befestigten Sandflächen, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. zu gestalten.

### M3: *Allgemeine Schutzmaßnahmen*

**Allgemeine Maßnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen:**

#### **Schutz des Mutterbodens:**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die Vorschriften der DIN 18 915<sup>1</sup>, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht muss gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 18917<sup>2</sup>) angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### **Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:**

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

#### **Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:**

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920<sup>3</sup>. Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen zu erhaltenden und neu anzulegende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung / Überstauung, mechanische Schä-

<sup>1</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. (DIN 18915, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>2</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten. (DIN 18 917, Sept. 1990). - Berlin.

<sup>3</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (DIN 18 920, Sept. 1990). - Berlin.

den, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw..

#### **Ausführung der Pflanzungen:**

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 180916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen (vgl. Kap. 11) entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind.

Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte u.ä. sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

#### **M4: Anlage von 2 Feldgehölzen**

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sollen 4 heimische Laubbäume und 50 heimische Sträucher angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Die Pflanzungen sind zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. Als Mindestpflanzgrößen sind für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu verwenden. Die anzupflanzenden Arten sollen aus der Artenliste im Anhang ausgewählt werden.

#### **M5 Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenpflege**

Auf der ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen 12 hochstämmige Obstbäume angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Hierbei ist ein Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 110 einzuhalten. Die anzupflanzenden Arten sollen aus der Artenliste im Anhang ausgewählt werden. Durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist eine typgerechte Entwicklung der Obstbäume sicherzustellen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die unterliegenden Flächen sind als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Dies kann beispielsweise durch 1 bis 2 malige jährliche Mahd mit dem Abtransport des Mähguts und den Verzicht auf eine Düngung der Flächen sowie auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln geschehen.

### M6 Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Vernetzung von Lebensräumen sollen heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden, die durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu unterhalten sind. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### M7 Begrünung der Dachflächen

Die Dachflächen sollen als Grün- oder Grasdächer angelegt und durch Pflegemaßnahmen dauerhaft als solche unterhalten werden.

## 6. Zusammenfassung

Die Familie Weber als Eigentümer und Betreiber des Schnee-Eifel-Hofs möchte ihre ökonomische Basis, die bisher hauptsächlich in der Landwirtschaft liegt, durch die Vermietung von Ferienhäusern erweitern.

Da beabsichtigt ist, insgesamt 8 Ferienhäuser + 1 Gemeinschaftshaus (also zusätzlich 6 Ferienhäuser) zu errichten, wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB der Bebauungsplan „Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof“ aufgestellt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich fortgeschrieben. Als Art der Nutzung wird ein Ferienhausgebiet festgesetzt.

Für die Erweiterung werden intensiv genutzte Weideflächen in Anspruch genommen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,61 ha

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	nicht betroffen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Schutzgut Arten und Biotope	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima	unerheblich
Schutzgut Erholung / Landschaftsbild	geringe Eingriffserheblichkeit

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Sicherung des Oberbodens im Bereich neuer Baumaßnahmen; möglichst Wiederverwendung innerhalb des Plangebiets,
- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ,
- Gestaltung der Wegflächen, Kfz-Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Anlage von 2 Feldgehölzen,

- Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenpflege,
- Anpflanzen von Laubbäumen heimischer Arten,
- Begrünung der Dachflächen.

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie nach dem BauGB festsetzbar sind. Die zu erwartenden Eingriffe können vollständig kompensiert werden.

## Anhang: Pflanzlisten

### Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

#### Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleuer
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel
Winterrambour	

#### weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
Moselgoldapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Tafelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

#### Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

#### weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nellches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

#### Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune	

#### Walnüsse:

Franquette	Mayette
Parisiene	Klon Nr. 26
Klon Nr. 120	

#### Gehölzpflanzung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche

L O P

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Populus tremula	-	Zitterpappel
Salix caprea	-	Salweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Baumpflanzungen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sellerich, den.....

07.06.2019

(Herbert Meyer, Ortsbürgermeister)

