

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Freudenburg
Teilgebiet „Gewerbegebiet am Sportplatz“**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
von 21.9.99
Tel. 0651-24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de
Freudenburg

GEMARKUNG: Freudenburg

FLUR Freudenburg Nr. 1 und 6

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Oktober 1998
ergänzt: Juni 1999

Inhalt

1.0	Aufgabenstellung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
1.3	Topographie	4
2.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Städtebauliche Zielvorgaben	4
2.3	Nutzungseinschränkung	5
2.4	Nutzungsverteilung	5
2.5	Gestaltungskonzept	7
2.6	Erschließung	7
2.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3.0	Ver- und Entsorgung	9
4.0	Eigentumsverhältnisse	9
5.0	Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen / Gesamtabwägung	9
6.0	Erschließungskosten	11
7.0	Flächenbilanz	12

Die Begründung besteht aus zwei Teilen:

1. Städtebaulicher Teil
2. landespflegerischer Planungsbeitrag

1.0 AUFGABENSTELLUNG

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Ortsgemeinde Freudenburg plant die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich westlich des Sportplatzes. Zur Bebauung sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgesehen.

Das Aufstellungserfordernis begründet sich aus Erfordernissen zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Freudenburg sowie dem Umsiedlungswunsch zweier in der Ortslage ansässiger Betriebe.

Der FNP der Verbandsgemeinde Saarburg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im wirksamen FNP der VG Saarburg ist der Teilbereich Freudenburg bisher nicht zur Rechtskraft gelangt. Die geplante Ausweisung des Bebauungsplanbereiches soll im Rahmen der FNP-Fortschreibung übernommen werden.

Der Bebauungsplanbereich ist aus den Zielsetzungen des genehmigten Dorfentwicklungskonzeptes entwickelt und wurde in Vorgesprächen bereits mit der Landesplanung abgestimmt.

Daher beabsichtigt die VG Saarburg auch nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz zu beantragen, sondern möchte das Gebiet in die Landesplanerische Stellungnahme für die Fortschreibung des FNP integrieren.

Aufgrund der o.g. Vorabstimmung wird die Vereinbarkeit dieser Maßnahme mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung als gegeben angesehen. In Bezug auf die geplanten Übernahme des Gebietes in die Fortschreibung des FNP und der positiven Vorabstimmung mit der Landesplanung ist davon auszugehen, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB ist hiermit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan erfolgte am 24.10.1995 durch die Ortsgemeinde Freudenburg.

1.1 Vorbemerkung

Der B-Planbereich erstreckt sich auf:

- Flächen gewerblicher Nutzung
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Flächen der Wasserwirtschaft.
- Verkehrsflächen

Im regionalen Raumordnungsplanes sind der Ortsgemeinde Freudenburg die besondere Funktion Wohnen sowie die Funktion Erholung zugewiesen. Das bedeutet, daß sich die Gemeinde in der Funktion Gewerbe nur im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen soll. Dem wird das geplante Gewerbegebiet aufgrund seiner Gebietsgröße

und der hauptsächlichen Funktion als Auslagerungs- bzw. Entwicklungsfläche für ortsansässige Betriebe gerecht.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Freudenburg, Flur 1 und Flur 6.

Es umfaßt:

Flur 1 Flurstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 500/1 (L133, tlw.), sowie

Flur 6 Flurstück Nr. 301/7 (L133 tlw.).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.3 Topographie

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage unterhalb des Sportplatzes. Das Gelände fällt dabei gleichmäßig von Osten nach Westen. Das Hanggefälle beträgt ca. 8 -10 %.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 315 bis 328 m. ü. NN. Aufgrund der geneigten Lage des Gebietes wurde ein örtliches Geländeaufmaß angefertigt. Die genaue Topografie ist der Planunterlage zu entnehmen.

2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

2.1 Allgemeines

Anlaß der Gebietsausweisung ist der Auslagerungswunsch zweier ortsansässiger Betriebe sowie die allgemeine Vorsorge im Rahmen der Eigenentwicklung.

Die für die Auswahl des Standortes maßgeblichen Aspekte waren:

- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Lage zur nächstgelegenen Vorflut
- Erschließung
- Topografie

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag wird im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebietes zum Schutz von Natur und Landschaft bei der Erschließung und Gestaltung des Gebietes eine umweltverträgliche Integration in die räumlichen, funktionalen und visuellen Beziehungen der Umwelt sowie ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen angestrebt.

2.2 städtebauliche Zielvorgaben

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Optische Abschirmung
- Klärung von Abwasserfragen, insbesondere Niederschlagswasser
- Erschließung und Aufteilung der Einzelflächen

2.3 Nutzungseinschränkung

- Der Planungsraum liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, Nr. 463 „Kolleleuken“ (im LEP III festgelegten Wassersicherungsraum) Es muß sicher gestellt werden, daß die betroffenen Flächen keinen Nutzungen zugeführt werden, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität oder der Nutzungsmöglichkeit der Wasservorkommen führen.
- Gemäß Vorgabe der Gemeinde ist es notwendig, daß in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Denkbar ist hiernach lediglich eine Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit der Führung eines Handwerksbetriebes, welche in Bezug auf das Raumangebot und den Umsatz eine untergeordnete Bedeutung einnimmt.

Lärmtechnische Erfordernisse

Aufgrund der gewählten Entfernung von mehr als 100 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den umliegenden „Wohnbauflächen“ sowie der abgestuften Flächenausweisung mit dem „Mischgebiet“ dazwischen, sind Immissionskonflikte zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen nicht zu erwarten. Auf eine „lärmtechnische Untersuchung“ wird daher verzichtet.

2.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

1. gewerbliche Bauflächen
2. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. landespfl. Planungsbeitrag / Gebietsdurchgrünung)
3. Flächen für die Wasserwirtschaft.

Zu 1) gewerbliche Bauflächen

Nutzungseinschränkungen bestehen hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten. Hierbei wird Bezug genommen auf die im LEP III angegebenen Ziele im Hinblick auf die Sicherung von Wasservorkommen. Eine Festsetzung von zulässigen Betrieben im Rahmen des B-Planverfahrens erfolgt nicht. Dies kann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben geregelt werden.

Weitere Nutzungseinschränkungen wurden vorgenommen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (vgl. hierzu Festsetzung).

Dies begründet sich darin, daß im Ortskern von Freudenburg zur Versorgung seiner Einwohner mehrere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind, was eine wichtige Funktion für die Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innerortslage darstellt. Mit der Zulassung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet eröffnet man dann Konkurrenzunternehmen die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher Einzelhandelsgeschäfte außerhalb des Ortskerns mit der Folge, daß eine Verteilung der in der Ortsgemeinde Freudenburg nur im beschränkten Maße vorhandenen Kaufkraft erzielt wird. Aufgrund des geringen Einwohnerpotentials würde dann die Existenzfähigkeit der tatsächlich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Frage gestellt

und somit eine Gefahr für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Zentrum der örtlichen Lebensgemeinschaft entstehen. Die hieraus ggfs. aufgrund der Schließung des bestehenden Geschäfts resultierende Verödung des Ortskerns würde die gemeindlichen Bemühungen zur Schaffung innerörtlicher zwischenmenschlicher Lebensbeziehungen und -kontakte zunichte machen und es ginge ein Stück dörflicher Lebenskultur verloren. Auch würde dies dem landesweit vorgegebenen Leitgedanken einer sinnvollen Dorferneuerung und damit verbundenen Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur entgegenwirken.

Die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Gewerbegrundstücke bereitgestellt werden können. Gedacht ist hier im Mittel an Grundstückseinheiten von ca. 2000 bis 2.500 m². Die Verteilung der Grundstücke ist generell so vorgesehen, daß in dem höher gelegenen Teilbereich im Osten des Gewerbegebietes kleinere Betriebsansiedlungen ihren Standort finden sollten, wogegen größere Betriebsansiedlungen im unteren Teil im Westen anzusiedeln sind.

Zu 3) Begrünungs- / Ökologiekonzept

Durch intensive Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen wird eine wirksame Randeinpflanzung des Gewerbegebietes erzielt. Teilweise dienen die Pflanzgebote auch als Ersatzmaßnahmen.

Im westlichen Planbereich dienen die Ersatzflächen darüber hinaus zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserableitung bzw. Versickerung (überlagerte Darstellung). Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungsvorkonzept zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße und Wege wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, alleenartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen und Stellplätzen.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Zu 4) Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen gelten als grundsätzlich genehmigungsfähig

Zu 5) Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt wurde. Das Konzept sieht die Führung von Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße vor (in öffentlicher Verkehrsfläche integriert). Diese werden über einen Graben in Richtung westlichen Gebietsrand geführt (Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft) und verlaufen dort innerhalb der Ersatzfläche E1 in Richtung Süden. Siehe hierzu auch Entwässerungsvorkonzept.

2.5 Gestaltungskonzept

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Regelungen

- der zulässigen Gebäudehöhe
- der Dachform
- der Reklame- und Werbeanlagen
- der Anlage und Herstellung von Stellplätzen und Hofflächen, Wegen und Zufahrten
- der Ausbildung von Abgrabungs- oder Auffüllungsböschungen.

2.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt als Stichstraße von der L 133 aus. Die Erschließung läuft nach Norden und endet in einer Wendeplatte. Im Bereich der Einmündung in die L 133 werden die Verkehrsabläufe durch eine Linksabbiegespur (Straßenmeisterlösung) geregelt.

Die Straßenführung der geplanten Stichstraße verläuft im wesentlichen parallel zu den Höhenschichtlinien. Die Stichstraße erhält eine zum Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen bzw. Müllfahrzeugen geeignete Wendeplatte von 24 m Durchmesser. Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch textliche Festsetzung im B-Plan vorgesehen.

Bei den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt. Der genaue Ausbau ist einer weiteren Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße stellt sich wie folgt dar:

- 6,5 m Fahrbahn + 2,0 m Straßenseitengraben (teilw.) + beidseitige, alleenartige Pflanzung von Einzelbäumen als Pflanzgebot

Die v.g. Aufteilung gilt nur als Vorschlag, sie richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85, die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Der Wirtschaftsweg am östlichen Gebietsrand verläuft direkt neben einer maroden Böschungsmauer unterhalb des Sportplatzes entlang. Die Mauer soll langfristig entfernt und durch eine Böschung ersetzt werden. Bis dahin soll der Wirtschaftsweg, vom Beginn o.g. Böschungsmauer schräg auf die Wendeplatte innerhalb des Gewerbegebietes geführt werden. Dieser Weg dient gleichzeitig als fußläufige Anbindung des Gebietes an das übrige Fuß- und Wanderwegenetz rund um Freudenburg. Damit nach erfolgter Umwandlung der o.g. Mauer in eine Böschung der vorhandene Weg dennoch unterhalb dem Sportplatz durchgeführt werden kann, wird hier ein Wegstreifen von 3,5 m als Wirtschaftsweg ausgewiesen.

Als Vorgriff auf eine eventuell langfristig, bedarfsorientierte Erweiterung des Gewerbegebietes wird, ausgehend von der Wendeplatte in Richtung Westen eine 6,5 m breite Vorbehaltsfläche im B-Plan mit aufgenommen. Diese soll bis zur Realisierung einer Erweiterung des Gebietes unbefestigt belassen werden.

2.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Die räumliche Nähe zur Ortslage erfordert besondere Anpassungen an die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Es wurde daher eine max. Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, Gliederung der Kubatur, Farblicher Gestaltung sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A	Generell gilt § 9(1) BauGB	
A1	§ 1(4) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschl.
A2	§ 1(6) BauNVO	Dezentrale Lage des Gewerbegebietes
A4	§ 9(1)1 BauGB	Es werden die - unter Berücksichtigung von § 19(4) BauNVO - tatsächlich erzielbaren Werte ausgewiesen.

B	Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO	
B1	§ 9(6) BauGB	Die Gebäudehöhe ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips. Die Festsetzung dient der Begrenzung des Gebäudevolumens.
B2-4	§ 5(2) i.V.m. § 88(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Baugebietes sowie des unmittelbar angrenzenden Ortskerns, in dem die vorhandene Ausführung von Dachflächen und Dimension von Kubaturen das Ortsbild prägen. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
B3	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B2, B4-6	§ 88 LBauO	Dient der ortsgerechten Integration des Gebietes in das Ortsbild.

C, D	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischer Planungsbeitrag	
------	---	--

Wasser:

Ausgleich für die Eingriffe in Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch die verpflichtenden Festsetzungen nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen erzielt.

D.h. auf befestigte Flächen auftreffendes Wasser wird als unbelastetes Oberflächenwasser primär auf den nur hälftig bebaubaren/versiegelbaren Gewerbegrundstücken selbst zurückgehalten/versickert, lediglich nicht versickerbares Überschußwasser gemeinsam mit dem anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über ein gestuftes System an Mulden und Retentionsräumen im Plangebiet gehalten. Details sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

Naturerleben und Erholung:

Ein formal vorhandener - jedoch heute bereits nur über einen mit Schwarzdecke befestigten Weg geführter - Wanderweg wird erhalten. Gemessen an der „Attraktivität“ der derzeitigen Situation führt der Neuaufbau einer Hecke als Abschirmung zu den künftig gewerblich genutzten Flächen zu einer adäquaten Neugestaltung.

Klima / Luft:

Belastungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Ausweisung des angestrebten Gebietstyps in Hauptwindrichtung vor dem Schulzentrum und wesentlichen Teilen der Ortslage nicht vollständig auszuschließen, jedoch bei Einhaltung aktueller technischer Standards auch nicht zu unterstellen. Der hohe Versiegelungsgrad gewerblicher Bebauungen bewirkt jedoch eine Veränderung des Kleinklimas von einem heute noch vorhandenen Freilandklima zu einem typischen Klima besiedelter Flächen mit Hitzerückstrahlungen von versiegelten Flächen und Abwärmeeffekten aus der Energienutzung. Hier ist durch die festgesetzten Mindestbegrünungsstandards nur bedingt eine Kompensation zu erzielen; kleinklimatische Auswirkungen sind gerade bei Vorrang gewerblicher Bauabsichten auch bei nachweislich guter Durchlüftung unvermeidbar.

Boden:

Unabhängig von Beeinträchtigungen anderer Naturraumpotentiale wird - insbesondere vor dem Hintergrund der relativen „Geringwertigkeit“ der anderen Potentiale im Plangebiet- der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu einem wesentlichen wertbildenden Faktor. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entsiegelungsmaßnahmen im engeren Plangebiet ist dieser Eingriff nicht funktional ausgleichbar und muß anderweitig „ersetzt“ werden.

Für die künftigen Baugrundstücke muß angesichts der gewerblichen Nutzungen unterstellt werden, daß nur auf den Entwicklungsflächen E1 und E2 teilweise anrechenbare Aufwertungen für das Bodenpotential erzielbar sind. Wegen des schmalen Flächenzuschnitts und der Störeffekte aus angrenzenden Bauflächen wird der anteilige Anrechnungsfaktor auf 60% begrenzt.

Nach den Festsetzungsinhalten des Entwurfs vom Oktober 1998 ergibt sich unter Bezugnahme auf die städtebauliche Begründung S. 11 für den Eingriffsbereich umseitige Flächenbilanz:

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche, davon	20.960	100,00
Verkehrsflächen:		
neue Erschließungsstraße	1.290	6,16
L 133 einschl. Aufweitung und begl. Fußweg	2.160	10,31
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	880	4,20
Vorbehaltsfläche für Straßenergänzung	305	1,46
Grün- und Kompensationsflächen:		
E1	1.835	8,75
E2	1.160	5,53
Fläche für die Wasserwirtschaft	120	0,57
Fläche zur Gehölzerhaltung	50	0,24
Nettobaupfläche (inkl. Grünflächenanteilen)	13.160	62,78
bebaubarer Anteil (x 0,5)	(6.580)	
Grünflächenanteil (x 0,5)	(6.580)	

Hieraus abgeleitet ergibt sich folgende Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste:

Kompensation	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	
neue Erschließungsstraße	1.290	+ 1.290	(E)
L133 einschl. Aufweitung und begl. Fußweg	2.160	+ 2.160	(E)
./.. vorh. Fahrbahn der L133	900	- 900	(A)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	880	+ 880	(E)
./.. aufzuhebender best. Fahrweg außerhalb des BP	700	- 700	(A)
Vorbehaltsfläche zur Straßenergänzung	305	+ 305	(E)
E1 (1.835 x 0,6)	1.835	- 1.100	(A)
E2 (1.160 x 0,6)	1.160	- 695	(A)
Fläche für die Wasserwirtschaft	120	- 120	(A)
Fläche zur Gehölzerhaltung	50	---	(-)
Baupflächen, versiegelbarer Anteil (13.160 x 0,5)	6.580	+ 6.580	(E)
Baupflächen, Grünflächenanteil (13.160 x 0,5)	6.580	---	(-)
nominales Kompensationsdefizit:		+ 7.700	(E)

E = Eingriff, A = Ausgleich / Kompensation / (anrechenbare) Vorbelastung

2.3 Externe Kompensationsflächen

2.3.1 Grundsätzliches

Aus fachplanerischer Sicht ist im Grundsatz eine externe Kompensation für im Eingriffsgebiet verbleibende Defizite bzgl. des Boden(funktions)potentials in enger Zuordnung zum Eingriff zu favorisieren, da nur so über Sekundäreffekte gleichzeitig die Veränderungen in der Landschaftsbildqualität entlang des westlichen Ortsrandes durch lagegebundene Neugestaltung zu optimieren sind. Dem gegenüber steht das Interesse der Gemeinde nach Einwurf von anderweitigen Flächen, die bereits in Gemeindehand und damit ohne langwierige Tauschverhandlungen kurzfristig mobilisierbar sind. Diskutiert wurden deshalb Flächen südwestlich (am Fuß) der Burgruine sowie östlich der Gemeinde Freudenburg am Waldrand im „Eißelsgewann“. Den Zuschlag haben aus gemeindlicher Sicht die Flächen unterhalb der Burgruine (Freudenburg, Flur 4, Flurstück 2 tlw. sowie Freudenburg, Flur 5, Flurstücke 52/2 tlw und 53 tlw.) erhalten, weil diese Flächen neben der primären Defizitbeilegung für Boden(funktions)verluste durch ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahmen auch Sekundäreffekte entwickeln durch

- den engen Kontext zur touristisch attraktiven Altortlage (Landschaftsbildaufwertung an anderer Stelle),
- ähnlich den Eingriffsflächen westexponiert angeordnet sind und in weiten Bereichen vergleichbare standörtliche Rahmenbedingungen aufweisen (funktionale Kompensationseffekte auch für andere Potentiale),
- Lage in WSZ III in enger Benachbarung zu WSZ I und II sowie zum Freudenburger Bach (Stabilisierung der allgemeinen Wasserhaushalts).

Bzgl. der Dimensionierung vertritt die Gemeinde die Auffassung, daß sie mit den umfangreichen Flächen des bestehenden Naturschutzgebietes „Eiderberg“ und den aktuell laufenden Ausweitungsbestrebungen (ca. 15 ha!) für dieses Naturschutzgebiet aufgrund der ortsnah vorliegenden Sonderstandorte auf ihrer Gemarkung bereits überproportional für Zwecke des überörtlichen Naturschutzes herangezogen wird. Deshalb möchte sie im Kompetenzbereich ihrer lokalen Entscheidungen (Planungshoheit der Gemeinde) nur eine etwa 60%ige Kompensation für die im Baugebiet entstehenden Boden(funktions)verluste anstreben. Bei einem primären Bodenfunktionsverlust von rd. 9.615 qm (+Werte gem. Kompensationstabelle in Kap. 2.2 ./.. Bestand) entspricht dies voll aufwertbaren Flächen von nominal rd. 5.770 qm.

Aus gesamtkonzeptionellen Gründen wird eine gekoppelte Maßnahme für die beiden benachbarten Baugebiete „Steffensbungert“ und „Am Sportplatz“ angestrebt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb auf die Gesamtfläche für Kompensationsmaßnahmen zu beiden Bebauungsplänen. Die Zuordnung zu den Bebauungsplänen im einzelnen erfolgt erst am Ende durch eine sinnhafte Unterteilung der Maßnahmenabschnitte / der Gesamtfläche.

2.3.2 Ergänzende Bestandserhebung (Bestandsbeschreibung)

Die ergänzenden Flächen liegen innerhalb des Naturraums der Freudenburger Muschelkalkplatte südwestlich der Burgruine im erweiterten Talraum des Freudenburger Baches. Das Gelände ist südwestexponiert und trägt in seinem Inneren als Zäsur eine nahezu von Nord nach Süd verlaufende Geländerinne, die östlich des Pumpwerks mündet (s.a. Höhenlinieneintrag der TK 25). Die geologischen Verhältnisse sind den Eingriffsgebieten vergleichbar (dolomitische Sand- und Mergelsteine des Unteren Muschelkalks über Sandsteinkonglomeraten des Mittleren Buntsandsteins), in Folge auch die Bodenverhältnisse (schluffig-lehmige bis lehmige Landböden); es fehlt allerdings die Vorbelastung / Horizontstörung durch ackerbauliche Nutzungen. Der Wasserhaushalt ist charakterisiert durch die im Beiblatt eingetragenen Wasserschutzzonen (Quellhorizont an der Grenzschicht von Muschelkalk zu den unterliegenden Buntsandsteinen) und den am Talgrund nur leicht mäandrierenden Lauf des Freudenburger Baches. Die talgrundnahen Bereiche sind zumindest im Winterhalbjahr ganzjährig verschattet. Die hpnV-Kartierung weist für wesentliche Hangbereiche - analog den Eingriffsbereichen der Baugebiete - Buchenwaldstandorte (BC), für den engeren Bachumgriff Erlen- und Eschen-Quellbachwälder (SB) aus. Die Hangbereiche tragen z.T. durch Abgang ausgelichtete, z.T. beengte und unzureichend gepflegte Streuobstbestände auf Wiesen mittlerer Standorte. Die Zuwegung zum Pumpwerk ist in Schwarzdecke ausgebaut, die übrigen Wege sind lediglich Wiesenwege. Für wesentliche Teilflächen im Westen des Weges zum Pumpwerk ist durch eine mehrjährige Unternutzung als Pferdeweide in Teilbereichen bis in die Bachufer- und Bachbettbereiche die Vegetationsschicht geschädigt, punktuell durch massive Tritteinwirkung völlig verschwunden, ebenso weisen in diesen Bereichen die Obstbäume Schältschäden im Stammbereich auf.

Nähere Angaben zur Flächenverteilung und Flächenausdehnung lassen sich aus dem Bestandsplan entnehmen.

Zur Tierwelt liegen keine gesicherten Daten oder Zufallsbeobachtungen vor; das typische Artenpotential der Streuobstwiesen ist jedoch durch die erhaltene Einbindung in ein größeres Netzwerk ähnlicher Biotoptypen noch zu erwarten. Sowohl der Lauf des Freudenburger Baches als auch wesentliche Anteile des Obstgehölzbestandes und der Talwiesen in westlicher Fortsetzung sind in der Biotopkartierung erfaßt.

Das Gelände ist aus der freien Landschaft (Fernwirkung) nicht sehr stark einsehbar, liegt jedoch in enger Verknüpfung zur touristisch intensiver genutzten historischen Freudenburger „Altstadt“.

Konflikte bestehen durch

- Schädigung von Teilen der Bachufer- und Bachbettbereiche durch Tritt (Hufe).
- Schädigung von Teilen der Streuobstbestände durch Schältschäden (Bißschäden) im Stammbereich sowie durch Tritt (Bodenverdichtung) und Bekotung (Eutrophierung, erkennbar an signifikanter Häufung von Stickstoffzeigern).
- Beeinträchtigung von Teilen der Streuobstbestände durch Überalterung und fehlende Bestandspflege (z.B. keine Erhaltungsschnitte)
- Lückigkeit der bestehenden Streuobstbestände, an anderen Stellen fehlende Auslichtung zu eng stehender Altbäume (Kronenschluß/Kronendach)
- mangelnder Aufbaupflege für die schon vor längerer Zeit angepflanzten jungen Obstgehölze
- Gefahr weiterer großflächiger Verbuschungen bei völliger Nutzungsaufgabe oberhalb von Pumpwerk und WSZ I
- landschaftsbildbeeinträchtigendes Pumpwerk
- landschaftsbildbeeinträchtigendes Rückhaltebecken

2.3.3 Ergänzende Bestandserhebung (abgeleitete Ziele)

Aus der Bestandserhebung lassen sich potentialübergreifend nachstehende Ziele ableiten:

- Aufgabe der intensiven Weidenutzung im erweiterten Bachuferbereich sowie unter den Obstgehölzen zur Erhaltung / Revitalisierung der standortangepaßten traditionellen Biotoptypen
- Aufgabe der intensiven Weidenutzung in enger Benachbarung zu den Wasserschutzzonen I und II (Rücknahme des Nährstoffeintrags)
- Bestandspflege zur langfristigen Sicherung der verbliebenen Streuobstwiesenreste durch Erhaltungsschnitte und Nachpflanzungen über die bereits vor einigen Jahren vorgenommenen, aber unzureichenden und „halbherzigen“ Maßnahmen hinaus
- Verhinderung von weiteren unkontrollierten großflächigen Verbuschungen durch Brombeere und Waldrebe oberhalb von WSZ I
- weitere Verbesserung der Einbindung der optisch talraumstörenden technischen Bauwerke
- keine Ausweitung der versiegelten/versiegelbaren Flächen über das bestehende Wegenetz hinaus

2.3.4 Konzeptioneller Ansatz und Festsetzungsempfehlung

Aufgebaut werden soll deshalb ein neuer Streuobstbestand mit auch langfristig gesicherter extensiver Unternutzung zur Erhaltung / Ergänzung biotopkartierter Bereiche. Die Talgrundbereiche entlang des Gewässers sollen von Störnutzungen befreit und als offenes Wiesental (rechtes Bachufer) gesichert werden; das Gewässer soll sich frei umlagern können, da in diesem Zuge - langfristig - auch die durch Tritt entstandenen Ufer- und Bettschäden beigelegt werden

Für die Teilflächen gem. Planzeichnung ergeben sich folgende Festsetzungsempfehlungen:

1. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E*, Entwicklungsfläche) sind die vorhandenen Obstgehölze einem Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen, die abgängigen Jungbäume zu entfernen und die Fläche gem. Planzeichnungshinweis mit Kernobsthochstämmen (lokaltypische Sorten) unter Beachtung der Freileitungstrassen ergänzend zu bepflanzen. Die Fläche ist - langfristig - in extensiver Nutzung zu halten, d.h. max. 2x jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen.
2. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S*, Schutzfläche) sind die vorhandenen Obstgehölze einem Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen. Die Ausdehnung der Verbuschungszonen ist auf das aktuelle Maß zu beschränken. Die Fläche ist - langfristig - in extensiver Nutzung zu halten, d.h. max 2x jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen.
3. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S**, Schutzfläche) sind die abgängigen Jungbäume, die stark stammgeschädigten sowie zu eng stehende Altbäume zu entfernen. Der Bestand ist gem. Planzeichnungshinweisen durch Kernobsthochstämmen (lokaltypische Sorten) zu ergänzen. Die vorhandene Weidenutzung ist dauerhaft aufzugeben, die Fläche durch regelmäßigen Schnitt zu extensivieren und langfristig in extensiver Nutzung zu halten, d.h. max. 2x jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen.
4. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E**, Entwicklungsfläche) ist die vorhandene Weidenutzung dauerhaft aufzugeben. Die Wiesen sind extensiv zu mähen, entlang des Wegesystems Obsthochstämmen (Kernobst, lokaltypische Sorten) gem. Planzeichnungshinweis zu ergänzen. Der Gewässerlauf ist der freien Sukzession zu überlassen.

Aus diesem Maßnahmenpaket ist die Maßnahme E* für die ergänzende Kompensation zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ auszukoppeln. Bei Umsetzung werden - orientiert am Bodenfunktionsverlust bei hälftiger Anrechnung der Fläche von 5800 qm nominal

$$(100: 9.615) \times (3.515 + 2.900) = 66,72 \%$$

der an sich notwendigen Vollkompensation erreicht; das von der Gemeinde angestrebte Kompensationsziel von 60% wird damit erfüllt.

2.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den Landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

Die Konfliktbereiche (K) sind in der Tabelle wie folgt den Naturpotentialen zugeordnet:

ab	=	Arten- und Biotopschutz
bo	=	Boden
lb	=	Landschaftsbild / Erholungseignung
wa	=	Wasserhaushalt
kl	=	Klima

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

V	=	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme
A	=	Ausgleichsmaßnahme
E	=	Ersatzmaßnahme

Die Argumentation der Kapitel 2.2 und 2.3 bleibt zu beachten. Verbleibende Defizite sind im weiteren Verfahren zu diskutieren und ergänzend zu kompensieren bzw. ggf. in die Abwägung einzustellen.

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab1	KONFLIKTBEREICH BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ Beseitigung einer „Wiese mittlerer Standorte“	8.000 m ²	Vab1	Extensivierung von Wiesen im Zuge von E* (5.800 m ² x 0,5) (Defizit)	2.900 m ² (5.100 m ²)	Vermeidung oder weitergehende Verminderung bei Vorrang der gewerblichen Bebauungsabsicht nicht möglich Verbesserung eines bestehenden Biotyps, deshalb nur hälftige Anrechnung Ersatz durch stärkere Kompensation für andere Potentiale
Kab2	Randliche Beeinträchtigung von Beständen aus dem Funktionszusammenhang eines in der Biotopkartierung erfaßten Schongebietes		Vbo2	Integration relevanter Bestände in E1		weitgehendes Erhalten der Fläche; weiteres Abrücken bei Vorrang der gewerblichen Bebauungsabsicht nicht möglich
			Aab2/ Eab2	Ausweisung von E1		Aufbau ergänzender Netzwerkstrukturen eines ähnlichen Biotyps in deutlich höherem Umfang

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	KONFLIKTBEREICH WASSERHAUSHALT Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch Versiegelung bislang offenen Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten Flächen		Vwa1	Reduzierung der GRZ sowie Ausschluss an sich allgemein zulässiger Überschreitungs-möglichkeiten der GRZ gem. §19(4)Satz2 BauNVO	3.950 m ²	Reduzierung versiegelbarer Flächen; weitergehende Vermeidung oder Verminderung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Awa2	Verpflichtung zur Retention bzw. Versickerung des Oberflächenwassers nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen		Wiederzuführung des Niederschlagswassers zum Grundwasser
			Ewa2	Empfehlung zur Zwischenspeicherung und Nachnutzung von Oberflächenwasser Extensivierungen im Zuge von E*		Einsparung von Trinkwasser Optimierungen im allgemeinen Wasserhaushalt an anderer Stelle

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungsseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Klb1	KONFLIKTBEREICH LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG Veränderung des Landschaftsbildes durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Offenland zu Gewerbebauflächen		Vlb1	Intensive innere Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen, unterstützt durch strukturierende Randeingrünung insbesondere im Zuge von E1 und E2 sowie entlang der L133		weitergehende Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich (Beim Landschaftsbild kein funk- tionaler Ausgleich möglich) Neugestaltung des Landschafts- bildes gem. gesetzlichem Auftrag
			(Alb 1)			
			Elb1			

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kkl1	KONFLIKTBEREICH KLIMA Aufheizungseffekte über versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden		Vkl1	Reduzierung der GRZ; Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. §19(4)Satz2 BauNVO	3.950 m ²	Reduzierung versiegelbarer Flächen
Kkl2	Vernichtung einer Kaltluftentstehungsfläche in unmittelbarer Ortslage (Relevanz der entfallenden thermischen Aus- gleichsflächen wegen bevorzugten Abflusses vom Ort weg nur nachrangig)		Akl1/ Ekl1	Verpflichtung zur Anpflanzung einer Mindestanzahl von Gehölzen in Zuordnung zu Gebäuden und Straßen, z.T. durch Planzeichen präzisiert (Restdefizit)		Beschattung durch Kronen- volumina (kleinklimatische Veränderungen bei Vorrang der Bebauungs- absicht unvermeidbar)
			Vkl2 (Akl2 Ekl2)	(Restdefizit)		Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich (Ausgleichs- und Ersatzmaß- nahmen nicht möglich)

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo 1	KONFLIKTBEREICH_BODEN Zusätzliche Bodenverluste durch Überbauung und sonstige Versiegelungsmöglichkeiten (1.290 + 2.160 + 880 + 305 + 6.580 - 900)	10.315 m ²	Vbo 1	Aufhebung des alten Flurweges (außerhalb des B-Plans!)	700 m ²	Funktionale Entsiegelung (Bei Vorrang der Bauungs- absicht keine weitere sinnvolle Reduzierung versiegelbarer Flächen mehr möglich)
			(Abo 1)			
			Ebo 1	Ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung (1.100 + 695 + 120)	1.915 m ²	(Erläuterung siehe Langtext)
				Defizit im Eingriffsbereich	7.000 m ²	
				Ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahmen im Zuge von E*	2.900 m ²	(Erläuterung siehe Langtext)
				DEFIZIT	4.100 m²	

2.5 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

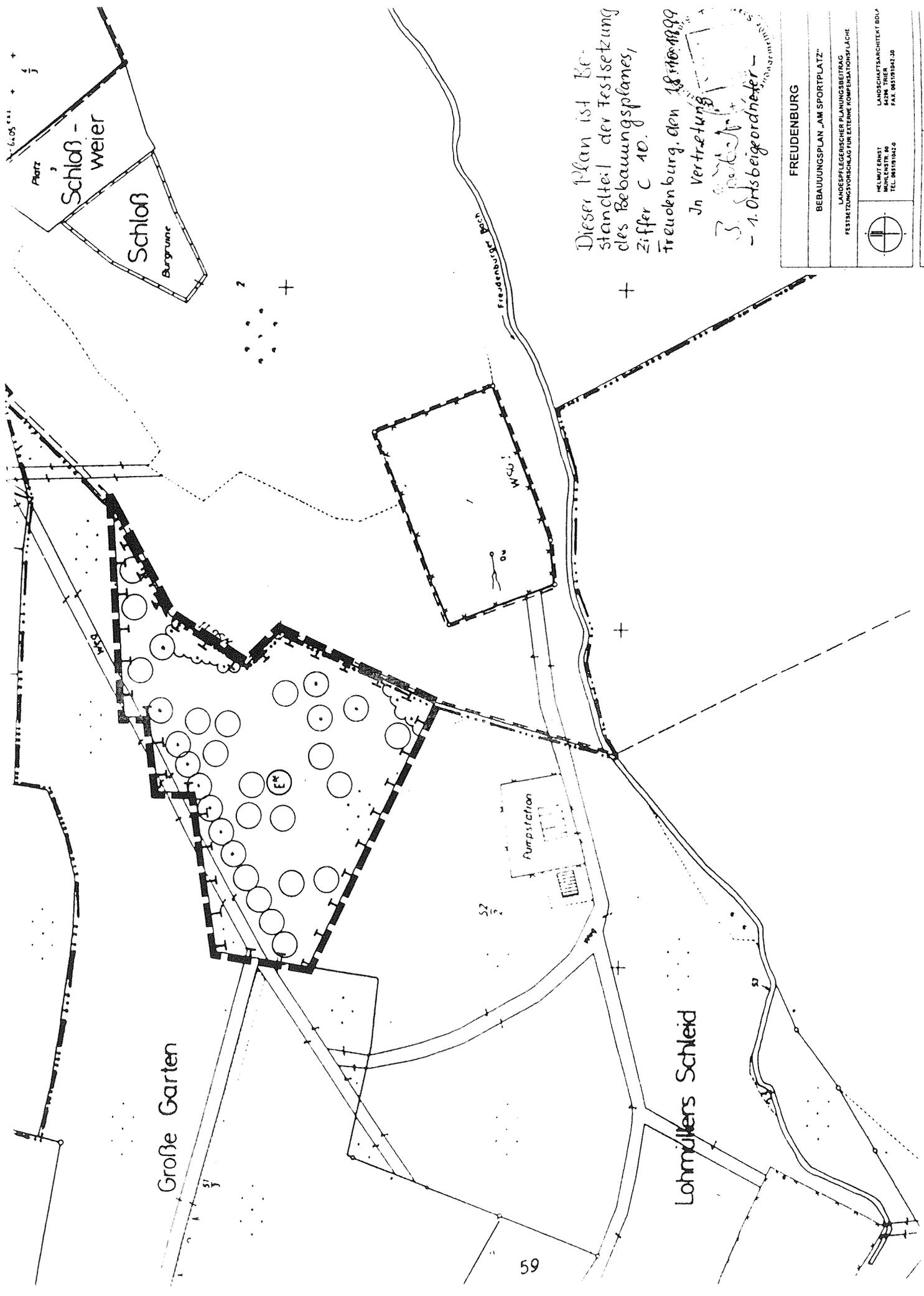
Die Herleitung des Verteilungsmaßstabes wird auf die anteiligen Möglichkeiten zur Versiegelung bezogen.

Neue Erschließungsstraße/neuer Wege/Aufweitung L133	2.990 m ²
Neue Bauflächen (bebaubare Anteile)	6.580 m ²
	<hr/>
100 %	9.570 m ²

$$\text{Anteil Bauflächen} = \frac{100 \times 6.580}{9.570} = 68,76 \%$$

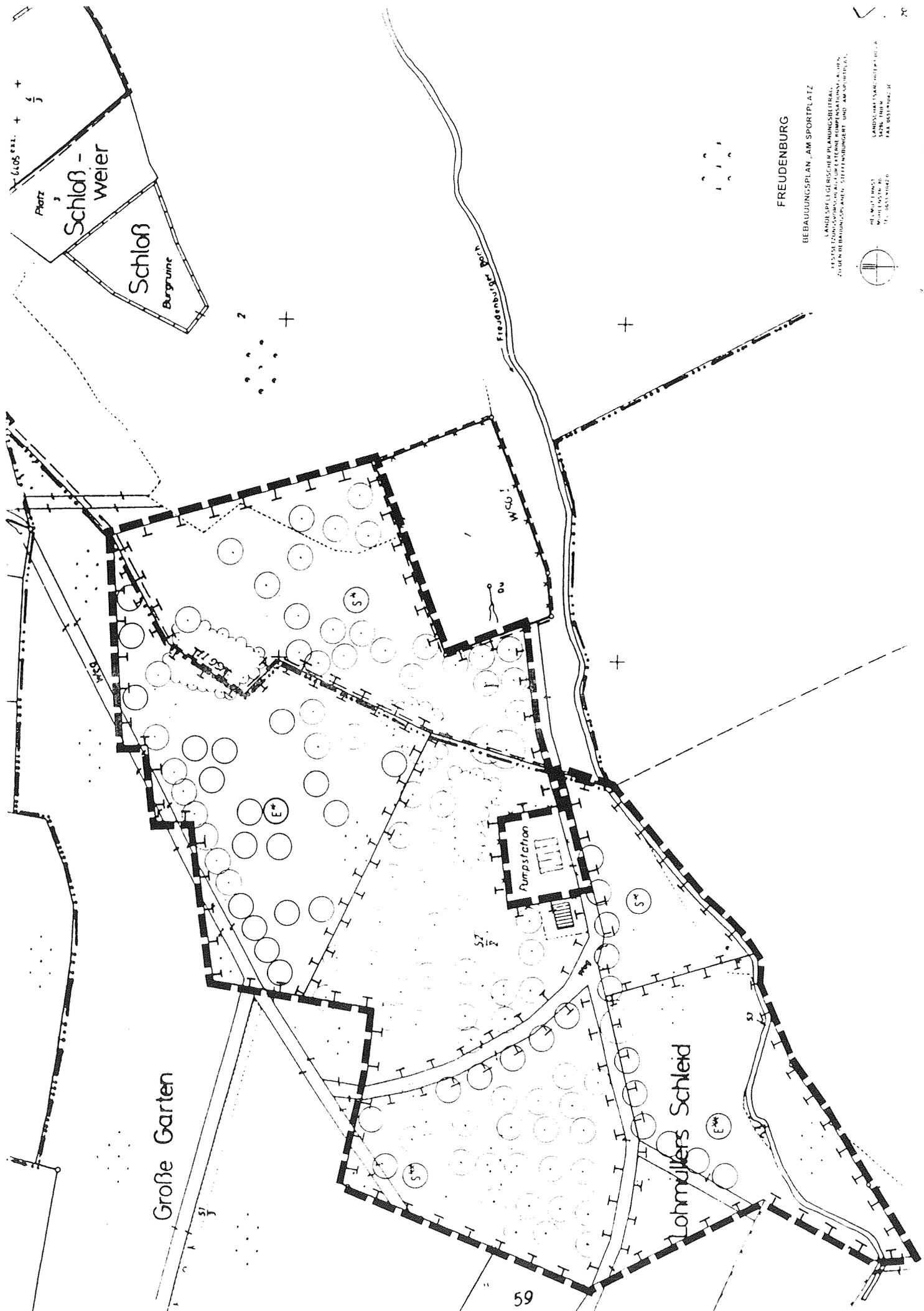
Somit entfallen - gerundet - auf die neuen Bauflächen 69 % und auf die ergänzenden Verkehrsflächen 31 % des Kompensationsbedarfs für Bodenverluste durch Versiegelung / Überbauung.

Da die Kompensationsflächen - E1 und E2 - auf privaten Grundstücksanteilen liegen, kann die Zuordnungsfestsetzung nur für E* angewendet werden.



Dieser Plan ist Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes, Ziffer C 10. Freudenburg, den 18. März 1999
 In Vertretung
 J. Schmidt
 - 1. Ortsbeigeordneter -

FREUDENBURG	
BEBAUUNGSPLAN „AM SPORTPLATZ“	
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	
FESTSETZUNGSVORSCHLAG FÜR EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE	
 HELMUT ERNST ARCHITECTUR TEL. 0431 1042-0	LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA TEL. 0431 1042-10 FAX. 0431 1042-20



FREUDENBURG

BEBAUUNGSPLAN „AM SPORTPLATZ“

LANDSCHAFTLICHE PLANUNGSBEI TRAG
 FÜR DIE ZUSÄTZLICHE ANLAGE VON
 ZUGANGSWEISEN UND -STÄTTEN
 ZUM SPORTPLATZ

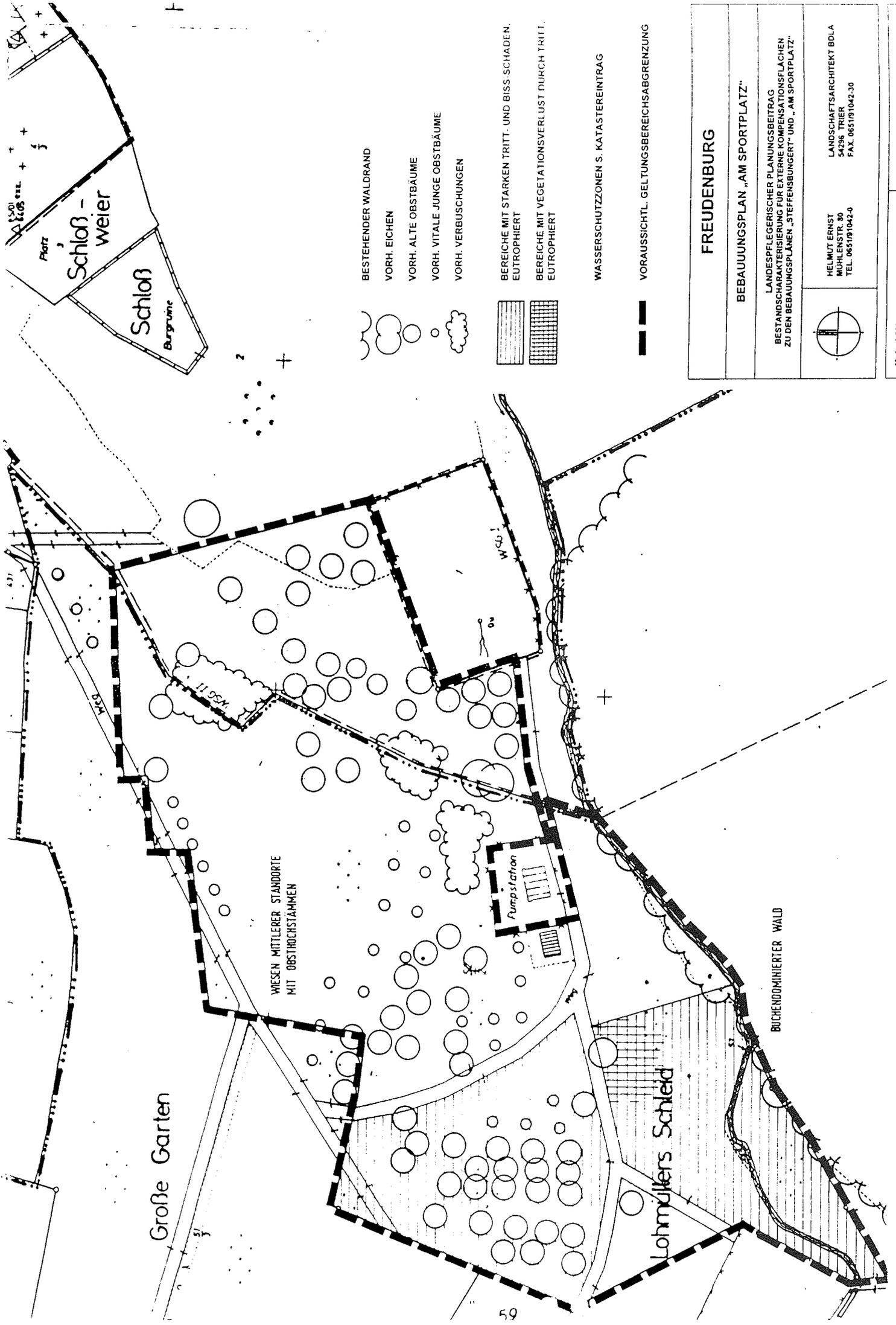


HELMUT LINDS
 WILHELM-RIE-
 STR. 10, D-53114
 FREUDENBURG

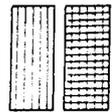
LANDSCHAFTLICHE PLANUNG
 UND ARCHITECTUR

Große Garten

Lohmüllers Schleid



BESTEHENDER WALDRAND
 VORH. EICHEN
 VORH. ALTE OBSTBÄUME
 VORH. VITALE JUNGE OBSTBÄUME
 VORH. VERBUSCHUNGEN



BEREICHE MIT STARKEN TRITT- UND BISS SCHADEN, EUTROPHIERT
 BEREICHE MIT VEGETATIONSVERLUST DURCH TRITT, EUTROPHIERT
 WASSERSCHUTZZONEN S. KATASTEREINTRAG
 VORAUSSICHTL. GELTUNGSBEREICHESABGRENZUNG

FREUDENBURG	
BEBAUUNGSPLAN „AM SPORTPLATZ“	
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG BESTANDSCHARAKTERISIERUNG FÜR EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN „STEFFENSBRUNNEN“ UND „AM SPORTPLATZ“	
	LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA 54296 TRIER TEL. 0651/91042-0 FAX. 0651/91042-30

Große Garten

WIESEN MITTLERER STANDORTE
 MIT OBSTSTOCHERSTÄMMEN