

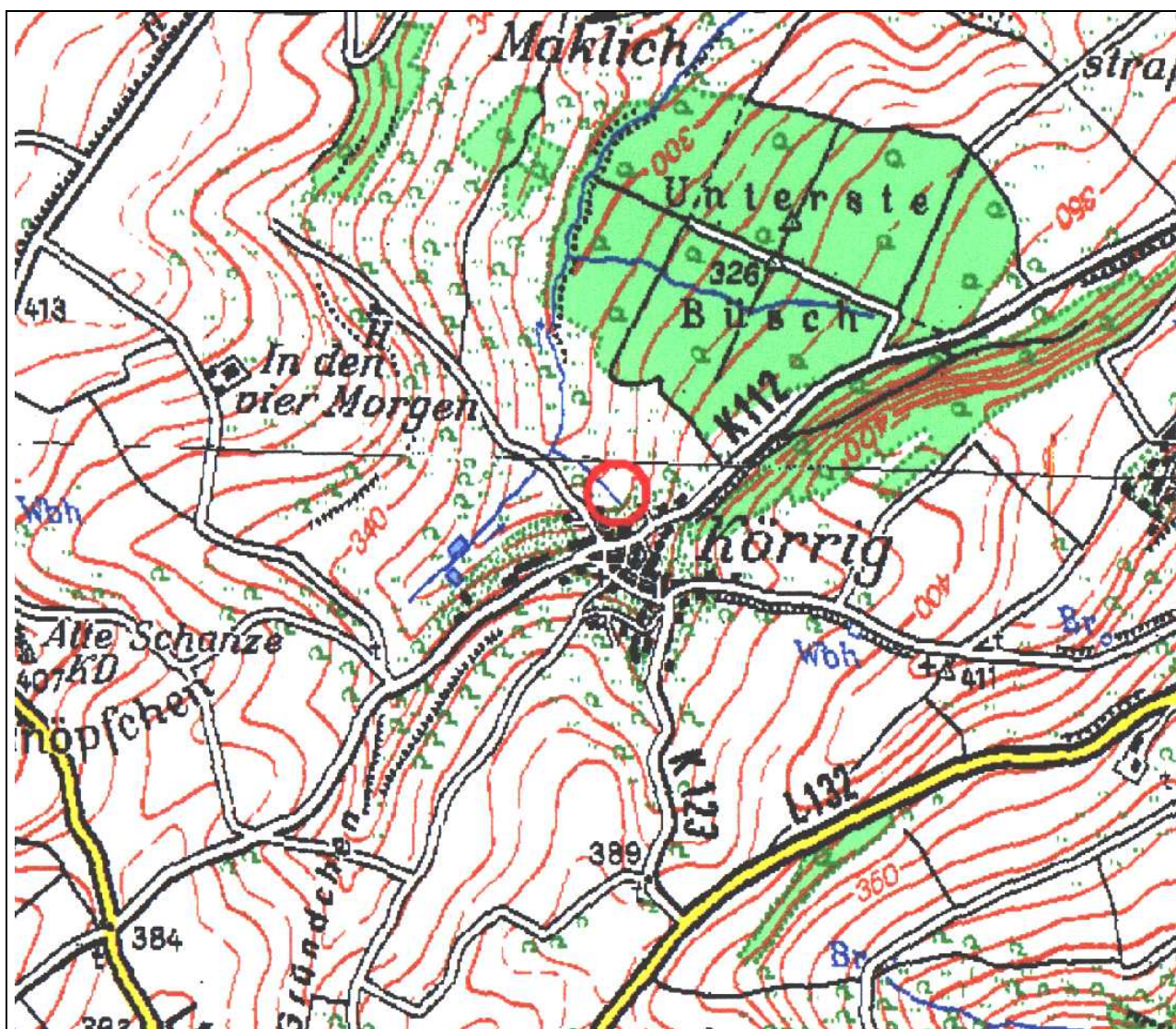


## Ortsgemeinde Merzkirchen Ortsteil Körrig

# Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan für das Teilgebiet „Großwies“

(Fassung für Satzung)



Stand: 11.03.2004

- 1) Bebauungsplan:  
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier
- 2) Landespflegerischer Planungsbeitrag:  
Landschaftsarchitekt Fischer, Trier
- 3) Entwässerungskonzept:  
Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier
- 4) Bodengutachten:  
Ingenieurbüro Spoo & Pittner, Trier

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL 1: PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>1 AUSGANGSLAGE, PLANUNGSANLAß UND -ERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET – LAGE UND GRÖßE</b>	<b>5</b>
<b>3 PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionalplanung	6
3.3 Landschaftsrahmenplanung / Freiraumkonzept	8
3.4 Flächennutzungsplan	8
3.5 Landschaftsplanung	9
3.6 Amtliche Biotopkartierung / Planung vernetzter Biotopsysteme	10
3.7 Schutzgebiete	10
3.8 Bestehende Nutzungen	10
3.9 Eigentumsverhältnisse	10
<b>4 DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / PLANUNGSZIELE</b>	<b>11</b>
<b>TEIL 2: BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>5 NATURSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>5.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
5.1.1 Naturräumliche Gliederung, Relief	13
5.1.2 Schutzgut Boden	13
5.1.3 Schutzgut Wasser	14
5.1.4 Schutzgut Klima	15
5.1.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt	15
5.1.6 Schutzgut Landschaft	16
<b>5.2 Ableitung eines landespflegerischen Zielkonzeptes</b>	<b>17</b>

<b>5.3</b>	<b>Analyse der vorhabensbedingten Wirkungen</b>	<b>17</b>
5.3.1	Beschreibung des Bauvorhabens	17
5.3.2	Durch das Vorhaben bedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
<b>5.4</b>	<b>Beurteilung des Eingriffs</b>	<b>19</b>
5.4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung	20
5.4.2	Möglichkeiten des Ausgleichs und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes	21
<b>5.5</b>	<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>	<b>27</b>
<b>5.6</b>	<b>Schlussbetrachtung</b>	<b>27</b>
<b>TEIL 3: ZU DEN STÄDTEBAURECHTLICHEN ASPEKTEN DER PLANUNG</b>		<b>29</b>
<b>6</b>	<b>ZU DEN STÄDTEBAURECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>32</b>
<b>6.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>33</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>33</b>
<b>6.6</b>	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>34</b>
<b>6.7</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>34</b>
<b>6.8</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>35</b>
<b>6.9</b>	<b>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>35</b>
<b>6.10</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>37</b>
<b>7.1</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>37</b>
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)</b>	<b>38</b>
<b>7.3</b>	<b>Wasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation</b>	<b>40</b>
<b>TEIL 4: ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>		<b>41</b>

<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>41</b>
<b>8.1</b>	<b>Verkehr</b>	<b>41</b>
<b>8.2</b>	<b>Vorhandene Nutzungen</b>	<b>41</b>
<b>8.3</b>	<b>Naturraum</b>	<b>42</b>
<b>8.4</b>	<b>Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>42</b>
<b>8.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>43</b>
<b>8.6</b>	<b>Wirtschaftliche Verhältnisse/Kosten und deren Zuordnung</b>	<b>43</b>

## TEIL 1: PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1 Ausgangslage, Planungsanlaß und -erfordernis

Die Großgemeinde Merzkirchen, bestehend aus dem Hauptort Merzkirchen und den Ortsteilen Portz, Kelsen, Dittlingen, Südlingen, Rommelfangen und Körrig, hat derzeit rund 650 Einwohner und ist eine Wohn- und Erwerbsgemeinde. Um diese Struktur auch in Zukunft weiterentwickeln zu können, befasst sich der Ortsgemeinderat Merzkirchen seit geraumer Zeit mit der Ausweisung eines geeigneten Baugebietes, in dem in verträglicher Art und Weise nebeneinander sowohl kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe als auch das Wohnen in attraktiver Lage möglich sein sollen.

Im Zuge der kürzlich erfolgten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes war innerhalb des Ortsgemeinderates hierzu vorbereitend über mögliche Neubauf Flächen diskutiert worden. Dabei erwies sich der nun in Rede stehende Bereich „Großwies“ im Ortsteil Körrig als günstig. In der Folge wurde der Bereich in den Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche aufgenommen.

Im Hinblick auf die Standortwahl bleibt auszuführen, dass ursprünglich ein im südwestlich der Ortslage von Körrig gelegenes Gebiet in Betracht gezogen worden war, dieses aber wegen der dort zu berücksichtigenden landespflegerischen Belange letzten Endes nicht weiter verfolgt wurde.

Die für die Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Körrig, im rückwärtigen Anschluß an die Bebauung entlang der Kreisstraße 112. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen rd. 19 Baugrundstücke mit einer voraussichtlichen Größe zwischen 550 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Diese können in zwei oder mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Für die im Plangebiet ansässige Kfz-Werkstatt wird zudem eine adäquate Erweiterungsmöglichkeit in der Planung berücksichtigt.

Bei dem für die bauliche Nutzung vorgesehenen Gebiet handelt es sich um Außenbereich des Ortsteils Körrig. Die Errichtung baulicher Anlagen kann nur dann zugelassen werden, wenn damit verbunden die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert, sowie wenn die Bebauung insgesamt an die örtlichen Strukturen der Gemeinde verträglich angebunden werden kann. Dies erfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Es besteht das Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB).

## 2 Plangebiet – Lage und Größe

Das **Baugebiet** befindet sich am Rande des Mannebachtals im rückwärtigen Anschluß an die Bebauung entlang der Kreisstraße 112 und fällt in Richtung des nordwestlich gelegenen Bachlaufes sanft ab.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,4 ha (einschließlich der Flächen für die innergebietliche Durchgrünung, die Renaturierung des Bachlaufes und die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers).

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** folgt im Nordosten dem talseitigen Rand des Wiesenwegs (Dienstbarkeitsweg unterhalb der eingezäunten Viehweide) mit der Ergänzung, dass Teile der nördlich angrenzenden Feldflur (nordöstliche Hälfte des Flurstücks 336/1), die für die Renaturierung des Bachlaufes und die Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden, zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Im Osten folgt die Geltungsbereichsgrenze den jeweils südwestlichen bzw. westlichen Grenzen der Flurstücke 337, 344/1 und 535/1, bis sie auf die Kreisstraße 112 trifft.

Im Süden erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Einbeziehung der Grünanlage gegenüber dem Anwesen Körrig, Haus Nr. 9 bis an die talseitigen Katastergrenzen der Grundstücke der Altortbebauung. Die Flurstücke 525/1 und 526 wurden auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ein Ordnungsbedarf besteht auf diesen Flächen nicht. Ebenso auch nicht das Interesse an einer baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Eigentümer.

Das Flurstück 531/1 wurde - mit Ausnahme der Fläche des landwirtschaftlichen Weges entlang der östlichen Flurstücksgrenze - ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da hier bereits gegenwärtig Baurecht auf der Basis der Regelungen des § 34 BauGB besteht.

Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich bis auf das Grundstück der Kfz-Werkstatt Schwarzenbarth einschließlich südlich vorgelagerter Erschließungsstraße, östlich angrenzender Ausstellungs-Freifläche und nördlich gelegener Streuobstwiese.

Insgesamt werden von dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Merzkirchen erfasst:

### Flur 5:

Flurstück - Nrn.: 311, 312, 313/1 teilw. (Straße), 313/2 teilw. (Weg), 334 teilw., 335 teilw., 336/1 teilw., 513/1 (Weg), 514/1, 515/1, 517/1, 531/1 teilw., 532, 533/2, 534.

Die Flurstücke des gesamten Geltungsbereiches unterliegen dem Flurbereinigerungsverfahren Merzkirchen VKZ 843.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen grundstücksbezogen. Als Kartengrundlage dient eine Montage der *Rahmenkarte 3595 A* und der Inselkarte *Flur 5 Blatt II* im Maßstab 1:1000, die vom Planverfasser digitalisiert und im Maßstab 1:500 in die Planurkunde übernommen wurde. Die Planunterlage wurde durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg zur Verfügung gestellt. Die Verwendungsbefugnis des Urhebers liegt vor.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)**<sup>1</sup> trifft für das Plangebiet keine explizite Zielaussage.

#### 3.2 Regionalplanung

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier**<sup>2</sup> hat Merzkirchen keine zentralörtliche Funktion. Die Ortsgemeinde ist dem Mittelzentrum Saarburg und dem Oberzentrum Trier zugeordnet. Wincheringen erfüllt Kleinzentrenfunktion.

Die besondere regionalplanerische Funktionszuweisung für Merzkirchen besteht in der Sicherung der **Landwirtschaft (L)**. Folglich hat sich die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen in Merzkirchen und seinen Ortsteilen an der für die Eigenentwicklung benötigten Größe zu orientieren.

Hierzu zählen, neben der innerörtlichen Erneuerung, Bauflächenausweisungen, durch die den wachsenden Ansprüchen der Bevölkerung (höherer Wohnflächenbedarf pro EW, niedrigere Bevölkerungsdichte pro Wohneinheit) und dem Ziel der Sicherung der örtlichen Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen Rechnung getragen wird. Aus der z.T. bestehenden Überalterung der Bausubstanz in den Ortskernen ergibt sich außerdem zusätzlich ein Ersatzbedarf.

Das Baugebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier als „**Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche**“ gekennzeichnet. Hierzu wird in Kapitel 5.1 des Raumordnungsplans unter der Überschrift „Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen“ ausgeführt:

---

<sup>1</sup> STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ (1995): Landesentwicklungsprogramm III, Mainz

<sup>2</sup> PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER 1985/95: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

*„Vorranggebiete für die Landwirtschaft [= sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen] sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen. (...) Die Vorranggebiete dürfen nur in unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.“<sup>3</sup>*

Nach einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 (AZ: 8C 10001/98.OVG) handelt es sich bei der Festsetzung von Flächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan jedoch nicht um verbindliche Ziele von Raumordnung und Landesplanung im Sinne von §1 Abs.4 BauGB, von denen nur aufgrund einer Entscheidung der obersten Landesplanungsbehörde gemäß §§13 Abs.5 ff. des Landesplanungsgesetzes abgewichen werden darf. Ein entsprechendes förmliches Zielabweichungsverfahren ist aus diesen Gründen daher nicht erforderlich.

Die planerische Entscheidung über den in Rede stehenden Standort und die damit verbundene Innanspruchnahme von Flächen mit landwirtschaftlichem Vorrang gemäß des regionalen Raumordnungsplanes erfolgte bereits bei der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates über die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saarburg. Alle darin als realistisch für eine Weiterentwicklung der Ortsgemeinde ins Auge gefassten Alternativen berühren, wie dieses im übrigen in allen anderen Bereichen rund um die bestehende Ortslage Körrigs auch der Fall gewesen wäre, zwangsläufig mit landwirtschaftlicher Vorrangfunktion versehene Flächen des regionalen Raumordnungsplans. Teilweise werden zudem zusätzlich ökologisch hochwertige ortsrandnahe Streuobstbestände tangiert. Hierzu wird im Erläuterungsbereich zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wie folgt ausgeführt:

*„Die Ortslage von Körrig ist ringsum von dichten Obstwiesenbeständen umgeben und stößt daher bei der Siedlungsentwicklung - im Rahmen des Eigenbedarfs - auf erhebliche Probleme. Die im Südwesten avisierten Erweiterungsflächen waren daher aus landespflegerischer Sicht kritisch zu bewerten und wurden aus der Planung herausgenommen, so dass als Ersatz für die entfallenden Mischbauflächen nunmehr eine Bauflächendarstellung im Norden erfolgen soll. Möglich ist alternativ nicht einmal die ansonsten städtebaulich und erschließungswirtschaftlich ungewünschte Längenerwicklung entlang der innenortführenden Kreisstraßen, denn*

---

<sup>3</sup> ebenda, S. 83



*auch hier sind Obstwiesen jeweils beiderseits der Kreisstraßen vorhanden.(...)“<sup>4</sup>*

Bei der nun für eine Bebauung vorgesehenen Fläche werden Belange der Landwirtschaft nicht maßgeblich berührt. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird durch einen Landwirt als Weideland genutzt. Diesem Landwirt stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausreichende Flächen, die für eine Weidenutzung geeignet sind, zur Verfügung. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen führt zu keiner Verschlechterung der Erwerbsmöglichkeiten des Landwirts. Dieser hatte sich frühzeitig bereits von sich aus zur Veräußerung der für die Planung vorgesehenen Flächen an die Ortsgemeinde entschlossen.

Es ist zusammenfassend davon auszugehen, dass Konflikte mit der landwirtschaftlichen Vorrangfunktion der Flächen nicht bestehen. Im übrigen hat auch die Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die Planung geäußert (Schreiben vom 17. April 2003).

Mit dem geplanten Baugebiet in Merzkirchen - Körrig werden unter den zuvor erläuterten Rahmenbedingungen die regionalplanerischen Vorgaben insgesamt vollständig berücksichtigt. Die Ausweisung von ca. 19 Baugrundstücken für eine Wohn- und Mischnutzung entspricht dem Prinzip der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Eine schrittweise Erschließung der Baugrundstücke in zwei oder mehreren Bauabschnitten wurde in der Konzeption berücksichtigt.

### **3.3 Landschaftsrahmenplanung / Freiraumkonzept**

Im Freiraumkonzept des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans<sup>5</sup> (Stand 2001) ist das Untersuchungsgebiet in Teilen Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Boden. Hervorzuheben ist das Gewässersystem des Mannebachs, zu dem auch ein im Plangebiet verrohrt verlaufender Quelllauf gehört, als Vorrangbereich für Arten- und Biotopschutz sowie der westlich davon liegenden Grünlandflächen als Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz. Damit wurden auch die entsprechenden Zielaussagen der Landschaftsrahmenplanung integriert.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg, welche derzeit zur Genehmigung vorliegt, ist der in Rede stehende Bereich als Mischbaufläche dargestellt.

Da sich in der Umgebung des Plangebietes - mit Ausnahme der Kfz-Werkstatt - mittlerweile eine allgemeine Wohnnutzung etabliert hat, besteht die

---

<sup>4</sup> Erläuterungsbereich zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg, Seite 11

<sup>5</sup> PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2001): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Freiraumkonzept (Entwurf)

gemeindliche Planungsabsicht nicht mehr ausschließlich in der Ausweisung eines Mischgebietes. Vielmehr ist beabsichtigt, im östlichen Teil des Baugebietes eine allgemeine Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Gegensatz dazu soll auf den Grundstücken im westlichen Teil des Baugebietes auch weiterhin eine Mischnutzung entstehen können. Entsprechendes wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist dennoch als aus dem künftigen Flächennutzungsplan (in der Fassung der 1. Fortschreibung) entwickelt anzusehen. Ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wie dies mit der in Rede stehenden Bebauungsplanung erfolgt, ist unbeachtlich, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt wird. Es liegt daher durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Dies kann sehr wohl auch dazu führen, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist (BVerwG BauR 1979). Voraussetzung ist allerdings grundsätzlich, dass es sich um artverwandte Darstellungen handelt, wobei auch hier geringfügige Überschreitungen möglich sind. Dies ist - wie hier in Rede stehend - der Fall.

Da Gründe gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen, die es erfordern, das Bebauungsplanverfahren ggf. abzuschließen, bevor der Flächennutzungsplan wirksam fortgeschrieben ist, und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird, kann der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB eingeordnet werden.

Der Bebauungsplan bedarf bei dieser Vorgehensweise der Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

### **3.5 Landschaftsplanung**

Die Landschaftsplanung<sup>6</sup> stellt die Siedlungserweiterungsfläche als „Offenland, auf dem es sinnvoll wäre, Streuobst zu entwickeln“, dar. Der Südteil des Gebietes ist als Streuobstbestand gekennzeichnet. Der nordwestlich verlaufende Mannebach ist als naturnahes Gewässer, teilweise mit standortgerechten Ufergehölzen und Feuchtwiesen, dargestellt. Die an den Mannebach angrenzenden Flächen sind als „Intensivgrünland in der Nähe wertvoller Biotope“ klassifiziert. Diese Flächen sind auch entlang des naturfernen Gewässers im Untersuchungsgebiet dargestellt. Im südwestlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes empfiehlt der Landschaftsplan die „Begrenzung der Bauflächen aus ökologischen Gründen“.

---

<sup>6</sup> KARST (1998): Landschaftsplan Verbandsgemeinde Saarburg. Nörtershausen.

### 3.6 Amtliche Biotopkartierung / Planung vernetzter Biotopsysteme

Die amtliche Biotopkartierung<sup>7</sup> stellt im Untersuchungsraum keine biotopkartierten Flächen dar. Im näheren Umfeld ist der Mannebach als Schongebiet (Kategorie III) erfasst.

Die Zieldarstellung der Planung vernetzter Biotopsysteme<sup>8</sup> stellt das Plangebiet als Teil eines größeren zusammenhängenden Gebietes im oberen Mannebachtal dar mit der Zielvorgabe einer naturnahen Entwicklung der Fließgewässer und der Entwicklung von Streuobstwiesen mit Anteil magerer Wiesen und Weiden.

### 3.7 Schutzgebiete

FFH-Gebiete sind weder im Plangebiet selbst noch mittelbar betroffen. Das etwa 1 km entfernte Vogelschutzgebiet auf der Saargauhöhe dient dem Schutz des Limikolenrastplatzes. Bezüge zum Plangebiet sind nicht erkennbar. Daher sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf Lebensräume oder Arten gemäß FFH- oder Vogelschutzrichtlinie anzunehmen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Im vorgesehenen Geltungsbereich liegen ferner auch keine nach § 24 LPflG geschützten Biotope vor.

### 3.8 Bestehende Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist durch Grünlandnutzung geprägt. Im Ostteil des Gebietes befindet sich eine Brachfläche mit Baumweidenbestand sowie eine Obstwiese angrenzend an die K 112. Auch im Westteil des Gebietes ist Streuobst vorhanden. Hier liegt das Grünland teilweise brach.

Der Westteil bezieht eine Kfz-Werkstatt mit Ausstellungsflächen und privaten Grünflächen ein. In deren Umfeld wurden insgesamt drei künstliche Kleingewässer angelegt. Östlich des vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweges befindet sich ein Gebäude mit der ehemaligen gemeinschaftlichen Gefrieranlage (Kühlhaus).

Entlang dieses Wirtschaftsweges verlaufen beiderseits Gräben. Der Ostteil des Plangebietes wird von einem zur Zeit fast durchgängig verrohrten Wasserlauf gequert.

### 3.9 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung erfassten Grundstücksteile stehen derzeit mit Ausnahme der öffentlichen Wege- und Straßengrundstücke in Privatbesitz mehrerer Eigentümer. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen östlich

---

<sup>7</sup> LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ: Biotopkartierung (nach Angaben des Landschaftsplans)

<sup>8</sup> MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (HRSG.) (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Trier-Saarburg/Stadt Trier. Mainz, Oppenheim

des Wirtschaftsweges können jedoch durch die Gemeinde von dem derzeitigen Besitzer erworben werden, so dass die Gemeinde über große Teile des Plangebietes künftig verfügen wird.

#### **4 Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf / Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ausweisung von bis zu rd. 19 Baugrundstücken für eine allgemeine Wohnnutzung (östliches Baugebiet) bzw. gemischte Nutzung (westliches Baugebiet) in unmittelbarem nordwestlichen Anschluss an die bestehende Ortslage beabsichtigt. Das leerstehende Kühlhaus wird abgebrochen und die Fläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Für die im Plangebiet ansässige Kfz-Werkstatt werden mit Aufstellung des Bebauungsplans angemessene Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die durchschnittliche Größe der künftigen Neubaugrundstücke wird in Abhängigkeit zur späteren endgültigen Parzellierung nach dem derzeitigen Planungsstand zwischen 550 m<sup>2</sup> und ca. rd. 800 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück variieren. Die Baugrundstücke können bei Bedarf abschnittsweise in zwei oder mehreren Abschnitten erschlossen werden.

Planungsziel ist es, das Baugebiet unmittelbar an bestehende Straßen und Wege anzubinden und den Neubau von Erschließungsstraßen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Darüber hinaus sollen vorhandene Nutzungen durch die Neubebauung so gering wie möglich beeinträchtigt werden.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Kreisstraße 112 über ein kurzes Teilstück der Straße, welche zwischen den Anwesen Körrig, Haus Nr. 15 und Körrig, Haus Nr. 19a in Richtung Talaue des Mannebachs abzweigt.

Für die innere Erschließung des Baugebietes ist eine neu zu errichtende Straße vorgesehen, welche rund 15 Meter unterhalb des Kühlhauses in nordöstlicher Richtung abzweigt. Die Straße endet nach rund 90 Metern in einer platzförmigen Aufweitung, welche den Wendevorgang beispielsweise eines dreiachsigen Müllfahrzeugs unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch 3 kurze Stichstraßen, welche für die Tiefenerschließung der Fläche benötigt werden.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise im Planbereich fixiert.

Der verrohrte Wasserlauf, der das Plangebiet mittig durchquert, soll im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen freigelegt und naturnah gestaltet werden. Die hierfür benötigten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die eigentliche Gewässerbaumaßnahme kann jedoch nur auf Basis der Ergebnisse eines noch durchzuführenden wasser-

rechtlichen Verfahrens (§ 31 WHG) erfolgen, und ist nicht Gegenstand des hier in Rede stehenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens. Die erforderlichen Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden.

Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets wird durch die geplante Bebauung ein neuer Siedlungsrand entstehen. Etwaigen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird sowohl durch eine landschaftsgerechte Grüngestaltung des Ortsrandes durch geeignete Pflanzungen (in Abstimmung mit dem für den landespflegerischen Planungsbeitrag zuständigen Landschaftsarchitekten) als auch mittels einer entsprechend festgesetzten gliedernden Bepflanzung des Baugebietes (Straßenbegleitgrün, Baum- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken, uferbegleitende Pflanzungen entlang des renaturierten Bachlaufs) begegnet.

## **TEIL 2: BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG**

### **5 Naturschutzrechtliche Aspekte der Planung**

(Integration des landespflegerischen Planungsbeitrages des Landschaftsarchitekturbüros Fischer, Trier, in den Bebauungsplan gemäß § 17 Landespflegegesetz – LPfLG – )

#### **5.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft**

##### **5.1.1 Naturräumliche Gliederung, Relief**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Moselhochflächen“ (260.03), die eine Untereinheit der „Mosel-Saar-Hochflächen“ (260) darstellt. Es handelt sich um eine breitgelagerte, von den Moselrandhöhen allmählich ansteigende Hochfläche mit im Planungsgebiet geringer Gewässerdichte und Zerschneidung durch Täler.

##### **5.1.2 Schutzgut Boden**

Im Untersuchungsgebiet bilden Talschotter und Flussterrassen, nach Süden im Übergang zu Muschelkalk und Keuper, das Ausgangsgestein der Bodenbildung. Es liegen tiefgründige Parabraunerden über Lößlehm mit hoher Sorptionsfähigkeit und Filterfunktion vor. Die Mächtigkeit der Böden wurde mit über 3 m ermittelt. Unter dem Oberboden folgt ein stark bindiger Boden mit nach unten stark zunehmendem Tonanteil. In 1-1,5 m Tiefe steht eine grundwasserführende Schicht aus Ton mit erhöhtem Kiesanteil an. Die Eignung zur Versickerung wäre aufgrund der Infiltrationsrate nur im Nordteil gegeben, doch scheidet Versickerung aufgrund des hohen Grundwasserstandes aus.<sup>9</sup>

Die Schutzwürdigkeit natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und nicht ersetzbar ist. Die Bedeutung der Böden im Geltungsbereich hinsichtlich ihrer Eignung für die land-/weinbauliche Nutzung ist laut Landschaftsplanung als mittel einzustufen.

#### ***Vorbelastungen***

Die Böden im Untersuchungsgebiet unterliegen überwiegend intensiver landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung. Vorbelastungen durch Versiegelung liegen in folgenden Bereichen vor: Kfz-Betrieb und zugehöriges

---

<sup>9</sup> SPOO & PITTNER (2003): Bodengutachten B-Plan "Großwies", Ortsteil Körrig in der Ortsgemeinde Merzkirchen. I.A. der Verbandsgemeinde Saarburg, Mertesdorf.

Wohnhaus, Kühlhaus, verrohrte bzw. in Schalen gefasste Gewässerabschnitte, befestigte Wege.

### **5.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet wird von einem Quellauf des Mannebachs gequert, der zur Zeit fast auf der gesamten Strecke verrohrt ist. Ein weiterer Quellauf wird als wegebegleitender Graben östlich des Weges dem Mannebach zugeführt. Auch auf der Westseite des Weges verläuft ein Graben, der allerdings eine deutlich geringere Wasserführung aufweist. Er wird aus dem Ablauf eines künstlich angelegten Kleingewässers gespeist. Der Mannebach selbst liegt ca. 130 m westlich der vorgesehenen Grenze des Geltungsbereichs.

#### ***Vorbelastungen***

Auf die massive Beeinträchtigung des Gewässernetzes durch die vorliegende Verrohrung wurde bereits hingewiesen. Die wegebegleitenden Gräben sind in naturfernem Zustand und durch Verrohrungsstrecken bei Grundstückszufahrten unterbrochen. Nach Angaben des Ortsbürgermeisters führt der vollständig verrohrte Wasserlauf ausschließlich Regenwasser aus einer Zisterne hangoberhalb des Schulhauses. Gewässergüteangaben liegen nur für den Mannebach vor, der in dem nahegelegenen Abschnitt die Güteklasse II (mäßig belastet) aufweist.<sup>10</sup>

#### **Grundwasser**

Im Mannebachtal markieren Vernässungsbereiche vor allem in Ufernähe den dort hohen Grundwasserstand. Im Plangebiet selbst liegt gemäß Bodengutachten anscheinend flächig eine grundwasserführende Schicht in 1-1,5 m Tiefe vor. Das Grundwasser ist gespannt und steigt bei Grabung auf 0,5 m unter Gelände an.<sup>11</sup>

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### ***Vorbelastungen***

Laut Landschaftsplanung sind die Nutzungen im Untersuchungsgebiet ohne negative Auswirkungen auf das Grundwasser. Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers liegen für das Plangebiet nicht vor.

---

<sup>10</sup> MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN (2000): Gütebericht 2000. Mainz

<sup>11</sup> SPOO & PITTNER (2003): Bodengutachten B-Plan "Großwies", Ortsteil Körrig in der Ortsgemeinde Merzkirchen. I.A. der Verbandsgemeinde Saarburg, Mertesdorf.

#### **5.1.4 Schutzgut Klima**

Für die Planung maßgeblich ist die lokalklimatische Funktion des Mannebachtals als Kaltluftsammlerfläche und –leitbahn, der laut Landschaftsplanung eine hohe Bedeutung zuzumessen ist.

##### ***Vorbelastungen***

Vorbelastungen sind im Untersuchungsgebiet nicht erkennbar.

#### **5.1.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt**

##### **Heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV)**

Gemäß H.p.n.V liegt das Plangebiet im Wuchsbereich des Perlgras-Buchenwaldes (*Melico-Fagetum*) als charakteristischer Waldgesellschaft basenreicher Standorte.

##### **Biotoptypen und Vegetation**

Die aktuellen Vegetations- und Biotoptypen sind in Plan Nr. 1 des landespflegerischen Planungsbeitrags, auf den an dieser Stelle verwiesen wird, dargestellt. Das Untersuchungsgebiet wird im überwiegenden Teil durch intensiv genutzte Grünlandfläche (Weideland) geprägt. Südöstlich schließt eine Ruderalfläche mit teils Brennesselwuchs, teils lockigem Bewuchs (Kinderspiel, Lagerplatz) an. Diese Fläche weist einen bemerkenswerten Baumweidenbestand mit teilweise sehr mächtigen Stämmen auf. Ebenso ist ein stattlicher Walnussbaum auf der nördlich benachbarten Weide hervorzuheben. Den Abschluss des Plangebietes zur K 112 bildet eine Streuobstwiese mit Heckeneinfassung.

Das Gebiet wird – wie bereits erwähnt - von einem Quelllauf des Mannebachs gequert, der heute mit Ausnahme einer kurzen Teilstrecke im Bereich des Abknickens nach Westen oberflächennah verrohrt ist. Zwei weitere Zuläufe des Mannebachs verlaufen im Westteil des Plangebietes parallel zum asphaltierten Wirtschaftsweg als naturferne Gräben (mit Verrohrungsabschnitten bei Grundstückszufahrten - auch außerhalb der Planungsgrenze) zum Mannebach.

Der Westteil des Plangebietes ist durch die privaten Grünflächen und befestigten Ausstellungsflächen im Umfeld der Kfz-Werkstatt geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine brachgefallene Wiese mit einem markanten Nussbaum und einzelnen jungen Obstbäumen. Demgegenüber wird die Grünlandfläche entlang des Wirtschaftsweges genutzt. Sie weist ebenfalls Obstbäume auf. Östlich davon jenseits des Weges befindet sich ein ehemals als Kühlhaus genutztes Gebäude.

Die Einstufung der Bedeutung der Biotoptypen entspricht der Bewertung unter faunistischen Gesichtspunkten, wie nachstehend erläutert.



### **Tierwelt**

Aus dem Planungsgebiet selbst liegen dem Gutachter keine detaillierten faunistischen Untersuchungsergebnisse vor. Das strukturarme Intensivgrünland und die privaten Grünflächen (einschl. naturferne Kleingewässer) betreffend ist von einer geringen Bedeutung für die heimische Tierwelt auszugehen. Die Bedeutung der erfassten Obstbestände ist entweder aufgrund des sehr lückigen Bestandes oder aufgrund der intensiven Pflege des Unterwuchses gemindert und wird als mittel angenommen. Die Brachfläche mit Baumweidenbestand stellt einen Rückzugsbereich von derzeit mittlerer Bedeutung dar (vgl. Beeinträchtigungen). Deren Bedeutung wäre allerdings potentiell als wertvolle Ergänzungsfläche zu einem renaturierten Bach höher anzusetzen. Als vernetzende Struktur im kleinräumigen Betrachtungsmaßstab sind die wegbegleitenden Gräben im Westteil des Gebietes mit Ufersäumen in ihrer Bedeutung mittel einzustufen. Besonders zu erwähnen sind zwei markante Walnussbäume, der größere auf der Intensivweide im Nordosten des Geltungsbereichs, ein weiterer im Westen des Plangebiets.

### **Vorbelastungen**

Auf Vorbelastungen wurde bereits hingewiesen. Die Funktion der Wasserläufe als Lebensraum und Biotopvernetzungselement ist derzeit durch Verrohrung unterbunden bzw. durch naturfernen Zustand beeinträchtigt. Die intensive Nutzung des Grünlandes unterbindet die Entwicklung einer artenreichen Lebensgemeinschaft. Die erwähnte Brachfläche ist derzeit durch abgelagertes Material und teilbereichsweise Trittbelastung beeinträchtigt.

#### **5.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet bildet zum einen den nördlichen Ortsrand von Körrig. Dieser wird weiter östlich sowie westlich des Plangebiets teils ansatzweise, teils stärker durch Streuobstbestände und Gärten geprägt. Im Plangebiet tragen im Ostteil besonders die markanten Walnussbäume sowie die Baumweiden und im Westteil die vorhandenen Wiesen mit Obstbäumen zu einer dorfgerechten Einbindung des Siedlungsrandes bei, wenn auch die Situation insgesamt noch gestalterisch aufwertungsfähig ist.

Zum anderen bilden die Grünlandbestände die Übergangs- und Randbereiche zum Mannebachtal, das in diesem Bereich die Form einer weit ausgezogenen Mulde aufweist. Im Landschaftsplan wird das Untersuchungsgebiet als Teil des Mannebachtals aufgefasst und hinsichtlich Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart als hoch eingestuft. Das Plangebiet ist von Nordwesten gut einsehbar.

## **Vorbelastung**

Negativ ist besonders die Verrohrung des Wasserlaufs im Ostteil des Plangebietes zu werten, die dessen landschaftsbildprägende Wirkung und Erlebnispotential unterbindet. Auf die Strukturarmut der Intensivgrünlandfläche wurde bereits hingewiesen.

## **5.2 Ableitung eines landespflegerischen Zielkonzeptes**

Ohne das geplante Vorhaben ist aus landespflegerischer Sicht die Sicherung der vorhandenen Bäume und Extensivstrukturen sowie die Umsetzung der Ziele der Planung vernetzter Biotopsysteme anzustreben. Dies bedeutet insbesondere die Offenlegung des verrohrten Bachlaufs im Ostteil und naturnahe Entwicklung seines engeren Umfeldes, die Sicherung und ggf. Aufwertung der Gräben entlang des Wirtschaftsweges (primär den östlichen aufgrund der stärkeren Wasserführung) sowie die Entwicklung von Streuobstwiesen wechselnder Nutzungsintensität. Dadurch würden ebenfalls Ziele des Gewässerschutzes umgesetzt und eine wesentliche Aufwertung des Landschaftsbilds und Ortsbilds im Ortsrandbereich Körrig erreicht.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächenausweisung wäre die Offenlegung und Renaturierung des vorgenannten Wasserlaufs in einer Grünzone vorzusehen und in die Bebauung zu integrieren. Die Gräben am Westrand des Gebietes wären durch Ausweisung eines entsprechenden Grünstreifens zu sichern (prioritär der östliche). Die Ziele für die Ortsrandgestaltung verlagern sich auf die Randbereiche des Baugebietes sowie ggf. auf weiter nördlich oder westlich gelegene Nachbarflächen. Im Landschaftsplan wird insbesondere eine intensive Eingrünung nach Norden gefordert, möglichst durch Obstwiesen. Für die Bauflächen sollten Baum- und Gehölzpflanzungen festgelegt werden, um eine rasch wirksame Innendurchgrünung und gestalterische Auflockerung des Neubaugebiets zu erreichen.

## **5.3 Analyse der vorhabensbedingten Wirkungen**

### **5.3.1 Beschreibung des Bauvorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Zwei Grundstücke sind bereits bebaut. Dabei handelt es sich zum einen um eine Kfz-Werkstatt mit angegliedertem Wohngebäude, zum anderen um das ehemalige Kühlhaus der Gemeinde.

Die Neubauflächen sollen als Wohngebiet, im südwestliche Teil als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die GRZ beträgt 0,4, wobei eine Überschreitung für Nebenanlagen ausgeschlossen wird. Insgesamt sind 19 Baugrundstücke vorgesehen. Die Außenerschließung des Gebietes soll über eine vorhandene Straße an die K 112 erfolgen, die Innenerschließung über eine verzweigte Stichstraße.

Eine Aufstellung über die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen bzw. Biotoptypen ist Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Bilanzierung der vorhandenen und geplanten Flächentypen

Biotoptyp/Flächennutzung	Bestand (m <sup>2</sup> )	%	Planung (m <sup>2</sup> )	%	Bilanz (m <sup>2</sup> )
Grünland, intensiv genutzt	18520	77,4	0	0,0	-18520
Grünlandbrache	920	3,8	0	0,0	-920
Ruderalflur	1550	6,5	0	0,0	-1550
Gärten/sonst. private Grünfläche	680	2,8	0	0,0	-680
Straßen, Wirtschaftsweg (Asphalt)*	860	3,6	2100	8,8	1240
Weg teilversiegelt	210	0,9	290	1,2	80
Grasweg, Erdweg	660	2,8	660	2,8	0
Bauflächen (Bestand)**	540	2,3	0	0,0	-540
Bauflächen (neu)	0	0,0	13810	57,7	13810
öffentl. Grünflächen (neu)	0	0,0	6960	29,1	6960
private Grünflächen (neu)	0	0,0	120	0,5	120
gesamt:	23940	100,0	23940	100,0	0

\* inkl. Begleitenden Gräben (ca. 160 qm)  
 \*\* inkl. Gebäude (250 qm) und Versiegelungsflächen (Zufahrten etc.: 290 qm), bei Planung in Bauflächen aufgegangen

### 5.3.2 Durch das Vorhaben bedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Die ihrer Natur nach temporären, baubedingten Wirkfaktoren werden sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken, da nicht davon auszugehen ist, dass alle Baugrundstücke sofort bebaut werden. Als wichtigste Wirkfaktoren sind zu nennen:

- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen zur Baustelleneinrichtung, für Lagerplätze usw.: Zerstörung von Lebensräumen; Förderung der Erosion.
- Bodenverdichtung im gesamten Baustellenbereich (einschl. Lagerflächen): Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Verminderung des Grobporenvolumens, Behinderung der Durchlüftung und Verminderung der Wasseraufnahme- und -leitfähigkeit.
- Oberbodenbewegungen (Auf- und Abtrag) auf der gesamten Baufläche: Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges; Veränderung der Bodenstabilität, der Durchlüftung, der Versickerungs- und Filtereigenschaften.
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb: zeitlich begrenzte Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.
- Lärmemissionen und Bewegungsunruhe durch Verkehr und Betriebsvorgänge: zeitlich begrenzte Störungen der Fauna.

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren, die von den baulichen Anlagen im Plangebiet selbst ausgehen, d.h. die langfristig auf den Naturhaushalt einwirken<sup>12</sup>. Als solche sind zu nennen:

- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsstraßen und Fußwege: Verlust natürlich gewachsenen Oberbodens mit allen seinen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschl. Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas).
- Inanspruchnahme von überwiegend intensiv genutztem Grünland: Verlust von Lebensräumen geringer Wertigkeit.
- Inanspruchnahme einer Grünlandbrache sowie Beseitigung von überwiegend jungem Baumbestand: Verlust von Lebensräumen mittlerer Wertigkeit.
- Bau der Wohnhäuser und sonstiger Gebäude: Visuelle Überprägung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weithin sichtbare Baukörper.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Aufgrund der geplanten Nutzung als Standort für eine gemischte Nutzung sind nur verhältnismäßig geringe betriebsbedingte Störungen zu erwarten. Als wichtigste Wirkfaktoren sind zu nennen:

- Beeinträchtigung angrenzender Flächen durch Siedlungsrandeinflüsse (Bewegungsunruhe, Verkehrsflächen, Betreten durch Anwohner)
- Erhöhte Schadstoff- und Staubemissionen durch Kraftfahrzeuge und Heizanlagen: Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.

## **5.4 Beurteilung des Eingriffs**

Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden entsprechend der Vorgaben zur Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPflG beurteilt. Es wird untersucht, ob und wie die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden/vermindern oder auszugleichen sind und ggf. welche Ausgleichsmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe notwendig sind.

Eine Übersicht über die möglichen Wirkfaktoren und Auswirkungen der Maßnahme auf Natur und Landschaft, gekoppelt mit den notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Kompensation und deren Umfang, ist Tabelle 2 zu entnehmen.

---

<sup>12</sup> Viele der anlagebedingten Wirkfaktoren werden schon beim Bau der Gebäude, Straßen usw. wirksam, sie werden jedoch aufgrund ihrer über die Bauphase hinaus andauernden Wirkungen als „anlagebedingt“ eingestuft.

#### 5.4.1 Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung

Eine Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Bau-durchführung möglich:

- Schutz zu erhaltender Gehölzbestände nach DIN 18920.
- Während der Bauarbeiten muss der sachgerechte Umgang mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen gewährleistet sein. Dies hat im Pla-nungsgebiet besondere Relevanz aufgrund oberflächennah anstehenden Schichtwassers.
- Beschränkung des Baufeldes auf das unbedingt notwendige Maß; Beanspruchung lediglich der Flächen, die tatsächlich bebaut werden.
- Einsatz von emissionsarmen Arbeitsgeräten entsprechend dem Stand der Technik.

Die Beachtung dieser Grundsätze wird bei der nachfolgenden Beurteilung des Eingriffes vorausgesetzt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) bzw. Minderung (M) des Eingrif-fes - gleichbedeutend mit einer teilweisen Vermeidung bei verbleibendem Restrisiko - sind durchzuführen:

- Erhalt der in Plan 2 des landespflegerischen Planungsbeitrags entsprechend dargestellten Laubbäume.
  - Abtrag des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen, Zwischenlage-rung und Einbau auf zukünftigen Vegetationsflächen.
- ⇒ Verminderung des Verlustes von natürlich gewachsenem Boden und des-sen vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt. Dadurch ist zumindest die wertvollste (weil belebte) oberste Bodenschicht zu erhalten.
- Befestigung des Fußwegs in wasserdurchlässiger Bauweise.
- ⇒ Verminderung des Regenwasserabflusses und Verringerung der kleinkli-matischen Veränderungen durch eine höhere Verdunstungsleistung der Flächen; bei Fugenpflaster auch teilweiser Erhalt des Bodens als Lebens-raum.

Bei Flächen mit Kfz-Verkehr und damit der Gefahr einer Grundwasserverun-reinigung wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes von dieser Anforde-rung abgesehen.

- Durchgrünung des Baugebietes v.a. durch Pflanzung von Bäumen und Einbindung des Siedlungsrandes durch Anlage von Gehölzstrukturen
- ⇒ Gliederung der Siedlungsfläche.
- ⇒ Verringerung der Sichtbarkeit der Bebauung aus größerer Entfernung.

## 5.4.2 Möglichkeiten des Ausgleichs und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes

### **Schutzgut Boden**

Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen. Ebenso sind unvermeidliche Beeinträchtigungen des Bodens durch die Herstellung der Oberflächenversickerung des Baugebiets durch Wiederandeckung mit Oberboden und dauerhafte Begrünung auszugleichen.

Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch eine Neuversiegelung beim Bau der Gebäude und der Erschließungsflächen, die aufgrund der vorgesehenen Nutzung vollständig versiegelt werden müssen. Da im Plangebiet für diese Maßnahmen nur eingeschränkt ein unmittelbarer funktionaler Ausgleich durch Entsigelung möglich ist, ist dieser Eingriff durch weitere Maßnahmen, die mittelbar dem Bodenschutz dienen, auszugleichen. Hierzu zählen bspw. Maßnahmen, die Belastungen der Böden durch intensive landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung reduzieren oder ausschließen sowie Maßnahmen zur Minimierung von Bodenerosion.

Der Umfang der Kompensationsflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen überbaubaren Fläche in Höhe von ca. 5.270 m<sup>2</sup> (ca. 5.520 m<sup>2</sup> abzgl. Gebäudebestand 250 m<sup>2</sup>) und der neuen Verkehrsflächen<sup>13</sup> in Höhe von ca. 1.270 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine auszugleichende Neuversiegelung von insgesamt rund 6.540 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Baugebietes erfolgt Kompensation durch die Offenlegung und Renaturierung eines Bachlaufs sowie die Stilllegung intensiver Nutzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche<sup>14</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wird eine private Grünfläche mit ca. 120 m<sup>2</sup> für die Aufwertung des straßenparallelen Grabens bereitgestellt und es werden in der Größenordnung von mind. ca. 400 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen am neuen Ortsrand erfolgen (auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen).

Außerhalb des Baugebietes im Nordwestteil des Geltungsbereichs erfolgt Kompensation durch die Offenlegung und Renaturierung eines Bachlaufs sowie die Stilllegung intensiver Nutzung auf weiteren ca. 1.550 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme wird im Hinblick auf das besondere Aufwertungspotenzial bei Offenlegung eines Gewässers im Zusammenhang mit breiten Uferschutzstreifen bzw. angrenzenden flächenhaften Retentionsflächen mit einem Kompensationsfaktor 2 höher gewichtet: Kompensationswirkung 3.100 m<sup>2</sup>.

Die Retentionsflächen mit ca. 3.120 m<sup>2</sup> sind bei landschaftsgerechter Gestaltung ebenfalls als Kompensationsflächen für Bodenversiegelung anzurechnen.

Die Gesamtbilanz ist mit der Summe dieser Maßnahmen ausgeglichen.

---

<sup>13</sup> Teilversiegelung des Wirtschaftswegs zu 50% angerechnet

<sup>14</sup> umfasst den Grünzug zwischen den Bauflächen sowie Flurstück 534.

### ***Schutzgut Wasser***

Oberflächenabfluss ist grundsätzlich soweit möglich durch die Wahl von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien oder solchen mit einem geringen Abflussbeiwert zu vermeiden. Im vorliegenden Planungsfall liegt jedoch nach Bodengutachten ein hoher Grundwasserstand vor, so dass zumindest eine Förderung der Versickerung durch o.g. Maßnahmen im Bereich von Stellplätzen oder Zufahrten bedenklich erscheint.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wurde durch DEGES & BAH ein Konzept erarbeitet, das die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet in Retentionsmulden nordwestlich der Bauflächen vorsieht. Unabhängig davon ist eine Nachnutzung von Oberflächenwasser aus ökologischen Gründen zu befürworten, da hierdurch gleichzeitig die Ressource Trinkwasser geschont wird. Eine Brauchwassernutzung durch die Bewohner kann jedoch nur auf freiwilliger Basis geschehen.

Für Oberflächengewässer ergeben sich im Zuge der Planung Verbesserungen, die als Ausgleichsmaßnahmen eingestellt werden.

### ***Schutzgut Klima***

Die nicht vermeidbaren lokalklimatischen Veränderungen durch die Aufheizung der Baukörper und der versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung und die verminderte Verdunstung werden durch Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen ausgeglichen. Die verbleibenden Veränderungen des Lokalklimas können aufgrund der Situation im Plangebiet als unerheblich bewertet werden.

### ***Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt***

Mit der Sicherung erhaltenswerter Bäume wird der Eingriff maßgeblich gemindert. Durch die vorgesehene Offenlegung und Renaturierung des Bachlaufs in wesentlichen Teilen des Plangebietes<sup>15</sup> und nordwestlich anschließend wird eine erhebliche qualitative Aufwertung erreicht. In geringerem Umfang erfolgt auch an einem straßenbegleitenden Graben eine Aufwertung. Diese Maßnahmen vermögen den insgesamt maßvollen Verlust an Extensivstrukturen, der primär im Westteil des Gebiets stattfindet, auszugleichen. Für den Verlust an Intensivgrünland ist aufgrund der geringen Lebensraumeignung über das für das Schutzgut Boden festgelegte Maßnahmenbündel hinaus kein Ausgleich erforderlich.

### ***Schutzgut Landschaft***

Im Wesentlichen sind die Ausführungen zum Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt übertragbar. Auch für das Landschaftsbild ist der Erhalt markanter

---

<sup>15</sup> umfasst den Grünzug zwischen den Bauflächen sowie Flurstück 534.

Bäume ein wichtiger Schritt zur Eingriffsminderung. Speziell im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Baugebiets von außen sind an der Nordwest- und Nordostflanke Pflanzbindungen erforderlich. Auch innerhalb der Bauflächen muss ein Mindestmaß an Durchgrünung durch Pflanzungen von Bäumen, insbesondere an der Erschließungsstraße, gesichert werden. Sie tragen auch wesentlich zur Gestaltungsqualität des Baugebietes bei.

Die unter "Pflanzen- und Tierwelt" genannten Ausgleichsmaßnahmen entlang der Wasserläufe entwickeln hochwertige Erlebnisstrukturen, im Falle des offenzulegenden Bachlaufs verbunden mit der Sicherung eines Grünzuges zwischen Baugebiet und K 112, der sich für die wohnumfeldnahe Erholung anbietet.



**Tab. 2: Gegenüberstellung der vorhabensbedingten Eingriffe und der landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation**

Eingriff / Konflikt			Landespflegerische Maßnahmen				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Wirkfaktor: Auswirkungen	Nr. <sup>16</sup>	Art <sup>17</sup>	Fläche/ Anzahl <sup>18</sup>	Art	Begründung
<b>1. Schutzgut Boden</b>							
1.1	5.270 qm	Neuversiegelung durch • Grundflächen i.S.v. §19 (1) BauNVO auf den privaten Baugrundstücken (abzgl. Gebäudebestand)	1	M	auf der gesamten Eingriffsfläche	Abtragen und Zwischenlagern des Oberbodens der zu befestigenden Flächen gemäß DIN 18915 und Einbau auf zukünftigen Grünflächen	Sicherung des belebten Oberbodens, Verbesserung der Standortbedingungen für die geplanten Vegetationsflächen
			2	M	2.760 qm <sup>19</sup>	Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf GRZ 0,4 ohne Überschreitung	Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
	1.270 qm  <b>6.540 qm</b>	Erschließungsflächen (anrechenbare zusätzliche Versiegelung)  Dauerhafter Verlust natürlich gewachsenen Oberbodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen	3	A	1.000 qm 3.100 qm (1.550 qm bei Kompensationsfaktor 2)	Entwicklung eines naturnahen Grünzugs, Offenlegung und Renaturierung des Bachlaufs, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung: • innerhalb Bauflächen • außerhalb Bauflächen mit breitem Uferschutzstreifen und Kontakt zu flächenhaften Extensivbereichen in Retentionsmulden.	Regeneration von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden; allgemeine Verbesserung des Zustandes des Naturhaushaltes.
			4	A	120 qm	Aufwertung des Grabens durch Verbreiterung der gewässerbegleitenden Grünstreifen	
			5	A	400 qm	Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeinbindung. Stilllegung intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.	
8	A	3.120 qm	Landschaftsgerechte Gestaltung der Retentionsmulden. Entwicklung von Feuchtvegetation und temporären Gewässern. Im Umfeld Entwicklung eines Mosaiks mit Extensivgrünland, Hochstaudenfluren, Gehölzbeständen und Sukzessionsflächen.				
1.2	Gesamter Baustellenbereich	Verdichtung des Bodens durch Befahren mit Baufahrzeugen: Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens	6	M	Sämtliche verdichteten Flächen	Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Arbeiten	

<sup>16</sup> Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 2.<sup>17</sup> Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).<sup>18</sup> Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.-Angaben.<sup>19</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2. Spalte berücksichtigt.

2. Schutzgut Wasser							
2.1	6.540 qm (vgl. 1.1)	Oberflächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen: Erhöhter Oberflächenabfluss, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	2	M	2.760 qm <sup>20</sup>	Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf GRZ 0,4 ohne Überschreitung	Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
			7a	M	o.A.	Retention / Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers in Retentionsmulden.	Rückhaltung und Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers.
			7b	M	o.A.	Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser im Haushalt oder zur Pflege der Gartenflächen	
3. Schutzgut Klima							
3.1	6.540 qm (vgl. 1.1)	Flächenversiegelung und -überbauung: Veränderung der lokalklimatischen Situation durch Verhinderung von Verdunstung sowie Aufheizung der versiegelten Flächen und der Baukörper	2	M	2.760 qm <sup>21</sup>	Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf GRZ 0,4 ohne Überschreitung	Minderung des Anteils an Flächen mit extremem Temperaturverhalten
			5	A	400 qm	Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeinbindung.	Sicherung und Schaffung klimatisch ausgleichend wirkender Flächen im Orts(rand)bereich
			10	M	8.290 qm	Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksteile	
			8	A	o.A.	Gehölzpflanzungen im Umfeld der Retentionsmulden (vgl. unter Konflikt 1.1)	
			9	M	38 Stck.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Baugrundstücken	Minderung klimatischer Extreme v.a. durch Beschattung der Verkehrsflächen
4. Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt							
4.1	920 qm 15 qm 11 B.	Verlust von Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit im Bereich der neuen Bauflächen und neuen Verkehrswege: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünlandbrache</li> <li>• Grabensäume</li> <li>• überw. jüngere Bäume</li> </ul>	3	A	1.000 qm 3.100 qm (1.550 qm bei Kompensationsfaktor 2)	Entwicklung eines naturnahen Grünzugs, Offenlegung und Renaturierung des Bachlaufs, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb Bauflächen</li> <li>• außerhalb Bauflächen mit breitem Uferschutzstreifen und Kontakt zu flächenhaften Extensivbereichen in Retentionsmulden.</li> </ul>	Rückentwicklung bzw. Aufwertung wertvoller Biotopstrukturen und Vernetzungselemente.
			4	A	120 qm	Aufwertung des Grabens durch Verbreiterung v. gewässerbegleitenden Grünstreifen	
			5	A	400 qm	Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeinbindung.	Entwicklung naturnaher Strukturen am Ortsrand
			9	M	38 Stck.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Baugrundstücken	Durchgrünung des Baugebietes, Sicherung einer Mindeststrukturierung.

<sup>20</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2.Spalte berücksichtigt.

<sup>21</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2.Spalte berücksichtigt.

5. Schutzgut Landschaft							
5.1	nicht quantifizierbar	Mischbebauung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Gärten: visuelle Beeinträchtigung und Überprägung des Landschaftsbildes	3	A	2.550 qm	Entwicklung eines naturnahen Grünzugs, Offenlegung und Renaturierung des Bachlaufs, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.	Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes. Entwicklung eines auch für Erholungsuchende erlebbareren Grünzuges.
			4	A	120 qm	Aufwertung des Grabens durch Verbreiterung der gewässerbegleitenden Grünstreifen	
			5	A	400 qm	Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeinbindung.	Einbindung/Aufwertung im unmittelbaren Ortsrandbereich
			8	A	3.120 qm	Landschaftsgerechte Gestaltung der Retentionsmulden. Gehölzpflanzungen am Ortsrand.	
			9	M	38 Stck.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Baugrundstücken	Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft.
			10	M	8.290 qm	Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksteile	

## 5.5 Landespflegerische Maßnahmen

Die nachfolgenden Erläuterungen konkretisieren - soweit erforderlich - die Maßnahmen, die in Kapitel 5.4.1 als zur Vermeidung bzw. Minimierung oder zur Kompensation der Eingriffe notwendig dargestellt werden.

### ***Erdarbeiten (Maßnahmen 1 und 7)***

Die Bodenarbeiten (Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens) sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z.B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z.B. durch Aufreißen zu lockern.

### ***Landschaftsgerechte Gestaltung der Retentionsmulden (Maßn.-Nr. 8)***

In Ergänzung zu den in der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung beschriebenen Maßnahmen sollten im betreffenden Abschnitt die vereinzelt vorhandenen Pappeln im Ufergehölz des Mannebachs ausselektiert werden.

### ***Pflanzung von Bäumen auf privaten Baugrundstücken (Maßn.-Nr. 9)***

Auf den Baugrundstücken ist zwecks ökologischer Aufwertung, Einbindung und Gestaltung die Pflanzung großkroniger Laubbäume (Pflanzqualität mindestens 16/18, 3xv) bzw. hochstämmiger Obstbäume (regionaltypische Sorten) vorgesehen. Züchterisch bearbeitete, sehr klein bleibende Kugelformen sowie klein- und halbstämmige Obstbäume erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Artenliste in Kapitel 5.5.1) zu verwenden. Als mittelkronige Laubbäume werden Bäume mit einer Endhöhe von 15-20 m, als großkronige solche mit einer Endhöhe von 20-40 m bezeichnet. Mittelkronige Bäume sind in der empfohlenen Artenliste als Bäume 2. Ordnung, großkronige als Bäume 1. Ordnung aufgeführt. Regionaltypische Obstsorten sind alte, den hiesigen Standortverhältnissen angepasste Kultursorten.

## 5.6 Schlussbetrachtung

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird im Sinne des Landespflegegesetzes Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Daher müssen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffe vorbereitet werden. Der vorliegende Landschaftspflegerische Planungsbeitrag liefert die notwendigen Informationen über die Belange von Natur und Landschaft. Durch die

Integration seiner Planaussagen in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen ist die Umsetzung der zur Vermeidung oder zur Kompensation nötigen Maßnahmen sicherzustellen.

Die Beurteilung der nicht zu vermeidenden Eingriffe lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schutzgut Boden: Der Eingriff durch Versiegelung kann durch Offenlegung und Renaturierung eines Bachlaufs in Verbindung mit einer Nutzungsextensivierung im Umfeld (einschl. Retentionsmulden) sowie die Aufwertung eines Grabens und Pflanzungen im Bereich der Bauflächen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.
- Schutzgut Wasser: Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Wahl der Flächenbefestigungen) soweit wie möglich zu reduzieren. Abfließendes Niederschlagswasser wird in naturnah zu gestaltenden Mulden nordwestlich der Neubaufäche zurückgehalten bzw. versickert.
- Schutzgut Klima: Der Eingriff ist in Anbetracht der vorgesehenen Bepflanzungen innerhalb der Baufläche und der öffentlichen Grünflächen als ausgeglichen zu betrachten.
- Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt: Von der Maßnahme sind vor allem Flächen mit geringer, in untergeordnetem Maße mit mittlerer Schutzwürdigkeit betroffen. Ausgleich erfolgt vor allem durch die Renaturierung eines Bachlaufs in Verbindung mit der Extensivierung der Grünlandnutzung und der Pflanzung von Gehölzen sowie im Bereich der anschließenden Retentionsmulden durch Entwicklung eines vielseitigen Habitatmosaiks.
- Schutzgut Landschaft: Die landschaftliche Einbindung der Neubaufächen ist durch Pflanzgebote auf Bauflächen gewährleistet. Weiterer Ausgleich erfolgt durch Aufwertung des Landschaftsbildes im Zuge der Renaturierung des Bachlaufs und der naturnahen Gestaltung der Retentionsmulden.

Nach vollständiger Durchführung der festgelegten Maßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

## TEIL 3: ZU DEN STÄDTEBAURECHTLICHEN ASPEKTEN DER PLANUNG

### 6 Zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „**qualifizierten Bebauungsplan**“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen wurden in dem Umfang getroffen, in dem sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zwingend und notwendig sind. Dabei wurden auch die eigentumsrechtlichen Belange der künftigen Bauherren umfassend gewürdigt.

Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen und deren Bedeutung näher erläutert und begründet.

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung einer allgemeinen Wohnnutzung im östlichen Teil des Baugebietes und einer gemischten Nutzung, bestehend sowohl aus Wohn-, als auch aus sonstiger (gewerblicher) Nutzung, im westlichen Teil des Baugebietes geschaffen werden. Folgerichtig setzt der vorliegende Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO und ein Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO fest.

##### Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung **vorwiegend dem Wohnen**. Aufgrund der Lage des Wohngebietes am Ortsrand von Körrig und der angrenzenden Nutzungen wurden die im Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vor dem Hintergrund einer besseren Verträglichkeit jedoch eingeschränkt.

Die allgemeine Zulässigkeit von

- Wohngebäuden,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sozialen und gesundheitlichen Zwecken.  
bleibt jedoch uneingeschränkt erhalten.

Zur Vermeidung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden von den in allgemeinen Wohngebieten ansonsten regelmäßig zulässigen Nutzungen diejenigen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Daher ist im Baugebiet die Errichtung von

- Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und
- Anlagen für Verwaltungen

wurde uneingeschränkt in den Regelungsgehalt des Bebauungsplans übernommen.

Ausgeschlossen von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden die Gartenbaubetriebe, da diese aufgrund ihrer erforderlichen Größe nicht dem allgemeinen Zuschnitt der geplanten Baugrundstücke und der Eigenart des künftigen Wohngebietes entsprechen sowie in der Folge den Bestrebungen der Ortsgemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zuwiderlaufen. Nicht zulässig sind des weiteren Tankstellen, da diese in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten induzieren.

### **Mischgebiet**

Mischgebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem **Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören**. Vor dem Hintergrund einer besseren Verträglichkeit wurden auch die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die allgemeine Zulässigkeit von

- Wohngebäuden,
- Sonstigen Gewerbebetrieben
- Geschäfts- und Bürogebäuden,
- Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

bleibt jedoch uneingeschränkt erhalten.

Zur Vermeidung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zugelassen, da diese erfahrungs-

gemäß erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten, einhergehend mit entsprechenden Beeinträchtigungen, verursachen können.

Des Weiteren wurden von den im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch die Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den zuvor bereits erläuterten Gründen ausgeschlossen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl, die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, in Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung der mindest einzuhaltenden und höchst zulässigen Dachneigung, hinreichend bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Baugebiet eine **Grundflächenzahl** von 0,4 fest.

Eine mögliche Umsetzung der getroffenen Festsetzung zur Grundfläche anhand eines Beispielgrundstücks verdeutlicht folgende Modellrechnung:

Beispielgrundstück	700 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	<b>280 m<sup>2</sup></b>
Wohn- oder	
Gewerbegebäude (10 x 12)	120 m <sup>2</sup>
gewerbl. Anbau (8 x 10)	80 m <sup>2</sup>
Garage	18 m <sup>2</sup>
Freisitz	12 m <sup>2</sup>
Zufahrten und Zuwegungen	<u>50 m<sup>2</sup></u>
	<b>280 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt angepasst an die bestehenden Gelände- verhältnisse im Bereich der geplanten Erstbebauung (mit Ausnahme des Grundstücks östlich der Kfz-Werkstatt, welches derzeit als Ausstellungsfläche genutzt wird) 4,50 Meter bezogen auf das Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche. Die entsprechenden Messpunkte sind in der Planurkunde gekennzeichnet. Die getroffene Regelung bezweckt die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock und ausgebautem Dach (Vollgeschoss im Sinne der LBauO).

Für den südwestlichen Teil des Baugebietes, in unmittelbarem Übergang zur Ortslage, wurde die höchstzulässige Traufhöhe auf 6,50 Meter festgesetzt. Mit dieser Regelung soll das im Baugebiet vorhanden Wohnhaus in seinem Bestand gesichert und durch eine etwaige Bebauung der westlich angrenzenden (Ausstellungs-)Fläche sinnvoll ergänzt werden.

Auf die Bestimmung einer höchstzulässigen **Firsthöhe** konnte vor diesem Hintergrund verzichtet werden. Die Höhe der Gebäude ist aufgrund der Re-



gelungen zur Traufhöhe i.V.m. der auf ein Maß von mindestens 28° und höchstens 45° beschränkten Neigung der Hauptdächer hinreichend bestimmt. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudeteilen beträgt die Mindestdachneigung 10°.

Durch die getroffenen Festsetzungen können städtebaulich unerwünschte, in ihrer Ansicht unangemessen hoch erscheinende Gebäude ausgeschlossen werden. Weitergehender Regelungsbedarf diesbezüglich besteht nicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ in Kombination mit den Höchstmaßen der zulässigen Traufhöhen und der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlagen – ausreichend zu gewährleisten.

Die Festsetzungen in der vorliegenden Form sind insbesondere auch mit dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot i.S. des Landespflegegesetzes vereinbar.

### 6.3 Bauweise

In Körrig besteht im allgemeinen eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen für die Errichtung freistehender Einfamilieneinzelhäuser. Dieser Haustyp entspricht im Grundsatz keiner spezifischen Begriffsbestimmung des Städtebaurechts. Durch eine Kombination von Festsetzungen lässt sich aber ein Baugebiet erzielen, welches vornehmlich die Wohnbedürfnisse des Einfamilienhausbauherrn abdeckt.

Darüber hinaus wurden auch die Bedürfnisse potentieller Gewerbetreibender im Baugebiet berücksichtigt.

Das angestrebte städtebauliche Ziel einer allgemeinen Wohnbebauung im östlichen Teil und einer Mischbebauung im westliche Teil sowie die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die **Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen** auf max. drei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in vorliegendem Bebauungsplanentwurf entsprechend § 23 BauNVO ausnahmslos mittels **Baugrenzen** festgelegt. Diese sind weitestgehend parallel entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße festgesetzt und haben eine einheitliche Tiefe von 15 Metern.

In § 23 BauNVO heißt es hierzu:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.“

Die Festsetzungen sichern in Verbindung mit der festgesetzten **Hauptfirstrichtung** eine an den Geländeverhältnissen orientierte städtebauliche Ordnung, die das zugrunde liegende Erschließungssystem reflektiert und die Bildung eines eindeutig definierten neuen Ortsrandes entlang der Talauflage ermöglicht. Für die Eckgrundstücke an den jeweiligen Enden der Stichstraßen wurden optional zur straßenparallelen Bebauung alternativ auch eine straßenvertikale Ausrichtung des Hauptfirstes zugelassen. Hierdurch soll die Entstehung eines städtebaulich wirksamen Schlusspunktes am Straßenende begünstigt werden.

## 6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann mit der vorliegenden Planung außerhalb des öffentlichen Straßenraumes vollumfänglich entsprochen werden. Der Bebauungsplanentwurf trifft geeignete Festsetzungen, wonach im Baugebiet für jede Wohnung Flächen für **mindestens 2 Pkw-Stellplätze** auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind. Für gewerbliche Nutzungen richtet sich der Stellplatznachweis nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen.

Die Anordnung von **Stellplätzen** ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt möglich. Sie dürfen folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch **Garagen** und/oder überdachte Stellplätze (**Carports**) nachgewiesen werden. Für die Errichtung von Garagen trifft der Bebauungsplan allerdings die Einschränkung, dass diese mindestens 5,00 Meter hinter der Katastergrenze der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße errichtet werden müssen. Bei Eckgrundstücken ist zusätzlich ein Abstand zwischen Garagenseitenwand und Straße von mind. 3,00 Meter einzuhalten. Diese Regelungen dienen vornehmlich der Verkehrssicherheit an der Grundstücksein- und -ausfahrt.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die Schaffung von öffentlichem Parkraum am Straßenrand ist u.a. auch aufgrund der damit verbundenen erheblichen Zusatzkosten auf öffentlicher Seite nicht Ziel der vorliegenden Planung.

## 6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Zentrum des Baugebietes wurde im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Wohnweg**“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen kurzen Stichweg, der für die Tiefenerschließung der Fläche benötigt wird. Da dieser lediglich zwei Baugrundstücke erschließen wird, erhält er einen im Verhältnis zu den sonstigen Straßen reduzierten Ausbaustandard.

In Ergänzung des Straßennetzes wurde im Baugebiet eine Fußwegeverbindungen vorgesehen, welche unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Wegenetzes die direkte fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns ermöglicht. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „**Fußweg**“ festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein **landwirtschaftlicher Weg**, der für die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfluren genutzt wird. Dieser wurde zum Zwecke der Bestandssicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Bebauungsplan übernommen. Nordwestlich der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen verläuft ein Wiesenweg. Dieser wurde ebenfalls, soweit er im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen ist, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## 6.7 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes soll auch der verrohrte Bachlauf auf gesamter Länge freigelegt und mit einem im Mittel 10 Meter breiten Uferandstreifen versehen werden. Dieser wird nach Maßgabe des landespflege-rischen Planungsbeitrags naturnah zu bepflanzen sein. Die für die Renaturierung des Bachlaufes und die Gestaltung der Uferbereiche erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Naturnahe Grünanlage**“ festgesetzt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Freilegung des Bachlaufes nicht in Folge einer Regelung des Bebauungsplans vorzunehmen ist, sondern der Durchführung wasserrechtlicher Verfahren (ggf. eines Planfeststellungsverfahrens) nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 31 WHG) bedarf.

Entsprechend der im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielsetzungen für das Baugebiet soll der künstlich gefasste Wasserlauf entlang des Weges vor dem Kühlhaus durch Rückbau entbehrlicher Verschalungen und Verrohrungen aufgewertet werden. Der hierfür erforderlich Entwicklungsraum mit einer Breite von 3 Metern wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Wasserführender Graben mit Seitenstreifen**“ festgesetzt.

## **6.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Bezüglich des Umfanges und des Erfordernisses zur Festsetzung landespflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan wird insbesondere auf die Erläuterungen und Vorschläge in Kapitel 5.5 „Landespflegerische Maßnahmen“ verwiesen. Die darin enthaltenen Ausführungen entstammen dem zu der Planung erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag. Die landespflegerischen Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge des Planungsbeitrages wurden dem Inhalt nach in der Planung vollumfänglich berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert. Soweit eine bindende Festlegung, z. B. aufgrund fehlender Rechtsgrundlage<sup>22</sup>, nicht möglich war, wurden die landespflegerischen Zielvorstellungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ in die Planurkunde als solche aufgenommen.

## **6.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen zum Konzept des Oberflächenentwässerung in Kapitel 7.2 verweisen. Der Bebauungsplan enthält die daraus resultierenden bodenrechtlich relevanten Regelungen, um die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes auch städtebaurechtlich hinreichend vorzubereiten.

## **6.10 Gestalterische Festsetzungen**

Das geplante Neubaugebiet liegt in exponierter Lage und ist insbesondere von der Aue des Mannebaches her gut einsehbar. Im Nordwesten und Nordosten schließt die freie Feldflur (Weideland) an im Süden und Südosten folgt die bebaute Ortslage von Körrig.

Diese Aspekte wurden bei der Plankonzeption gewürdigt. Im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Zielkonzept erstellt. Darin wurde vorgeschlagen, die neuen Baustrukturen an die natürlichen Gegebenheiten dergestalt anzupassen, dass eine landschafts- und ortsbildverträgliche Neubebauung erzielt werden kann. Es wurde darüber hinaus eine

---

<sup>22</sup> vgl. „Baurechtsgutachten“ des BUNDESVERFASSUNGSGERICHTES (1954)

Erschließung mit ortsgerechten Straßenquerschnitten und einer landschaftsangepassten Straßenführung gewählt.

Der planenden Gemeinde steht es unter Anwendung der Regelungen des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) des weiteren zu, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind demnach dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, so weit diese Entscheidungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und so weit sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan wurden getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper des Baugebietes in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass nur solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Im Ortskern von Körrig überwiegt eine Bebauung mit für den Saar- / Moselgau typischen Gestaltungselementen. Die Dachlandschaft des Ortes wird vorherrschend geprägt durch symmetrische Satteldachformen, an freistehenden Giebelseiten bisweilen mit einem Krüppelwalm versehen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben dieses Bestandes. Sie wirken sich daher im wesentlichen auf die Gestaltung der **Dachflächen** aus. Darüber hinaus wurden zusätzlich landespflegerisch begründete Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Anlehnung an die zuvor beschriebene Bestandssituation wurden im Neubaugebiet dementsprechend **Sattel-** und **Krüppelwalmdächer**, jeweils mit einer Dachneigung von **mindestens 28°** und – zur Vermeidung unmaßstäblicher Dachflächenansichten - **höchstens 45°** zugelassen. Für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäudeteile ist eine Mindestneigung von 10° einzuhalten.

Ausgenommen von diesen Regelungen wurden lediglich die Dächer von Garagen, Carports, baulichen Nebenanlagen, Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten.

Die Dächer sind mit Materialien in roter, grauer oder schwarzer Färbung einzudecken. Die Farbgebung der Dacheindeckung ist im Bebauungsplan unter Angabe eines Spektrums zulässiger RAL-Töne abschließend geregelt. Dacheindeckungen in modischen Farbschattierungen sind nicht zulässig. Im Interesse einer größeren Gestaltungsfreiheit ist alternativ auch eine Eindeckung aus bewittertem Zink zulässig.

Darüber hinaus können Teile des Daches (max. 30 %) auch mit Glaselementen eingedeckt werden. Zur Förderung ökologischer Bauformen wurden Gründächer ebenfalls zugelassen.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen beziehen sich auf den Ausschluss von Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sicherstellen.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den Interessen der privaten Bauherren an einer individuellen Gestaltung der Gebäude einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer auf das Ortsbild abgestimmten Neubebauung andererseits dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan wurde für die Haupteerschließungsstraße und die in nordöstlicher und südöstlicher Verlängerung gelegenen kurzen Stichstraßen eine jeweilige Breite des Straßenraumes von 5,50 Metern festgesetzt. Es wird angeregt, die Straßenfläche unter Berücksichtigung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95 in eine Fahrbahn von 4,75 m Breite und einen überfahrbaren (gepflasterten) Mehrzweckstreifen, ggf. alternativ einen Gehweg von 0,75 m Breite zu gliedern. Der gewählte Straßenquerschnitt ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Lkw bzw. unter Mitbenutzung des Gehwegs/Mehrzweckstreifens Lkw/Lkw, jeweils bei verminderter Geschwindigkeit.

Im Kreuzungspunkt der beiden Stichstraßen mit der Haupteerschließung erfolgt eine platzförmige Aufweitung des Straßenraums in Form einer Wendeanlage, die einem dreiachsigen Lastkraftwagen (z. B. Müllentsorgungsfahrzeug) einen Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.

Die Berücksichtigung adäquater Wendemöglichkeiten (u.a. auch für ein Müllfahrzeug) an den jeweiligen nordöstlichen bzw. südwestlichen Enden der beiden Stichstraßen erscheint nicht gerechtfertigt, da diese lediglich wenige Grundstücke erschließen. Es ist daher vorgesehen, dass die Anlieger der durch die Stichstraßen erschlossenen Grundstücke ihre Abfälle am Tage der Leerung an der nahegelegenen Wendepalette abstellen.

Gleiches trifft auch auf den kurzen Wohnweg im Zentrum des Baugebietes zu, der lediglich zwei Baugrundstücke erschließt. Auch hier ist die Errichtung einer Wendeanlage für ein Müllfahrzeug nicht gerechtfertigt, so dass die Abfälle am Tage der Leerung an der nördlich gelegenen Erschließungsstraße bereitzustellen sind.

Im Gegensatz zu den sonstigen Straßen im Baugebiet erhält der Wohnweg jedoch nur einen reduzierten Ausbauquerschnitt von 4,0 Metern, welcher den Begegnungsfall zweier Pkw unter verminderter Geschwindigkeit ermöglicht.

Die endgültige Festlegung zur Aufteilung und Ausgestaltung des Straßenraumes erfolgt erst im Rahmen der an das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung anschließenden detaillierten Straßenplanung.

Das gewählte Erschließungssystem ist wirtschaftlich und mit den Ansprüchen an ein ortsgerechtes Siedlungs- und Landschaftsbild (Vermeidungsgrundsatz) vereinbar.

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Die Baugrundstücke können jedoch so bemessen werden, dass der erforderliche private Stellplatzbedarf dort ausreichend abgedeckt werden kann. Bei den gewählten Straßenquerschnitten ist jedoch auch das kurzzeitige Abstellen von Fahrzeugen (z.B. Zustelldienste, Lieferanten etc.) im öffentlichen Straßenraum ohne Störung des fließenden Verkehrs möglich.

## **7.2 Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)**

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird nach den Erkenntnissen des von dem Büro für Umweltplanung, Mertesdorf, eingeholten Bodengutachtens im gesamten Plangebiet für nicht sinnvoll erachtet. Hierzu führt das Gutachten in Kapitel 8 unter der Überschrift „Schlussfolgerungen“ aus:

*„Im Gebiet des B-Planes ist der Boden als Baugrund in erdfeuchtem Zustand als (mäßig) brauchbar anzusehen. Bei einem erhöhten Wassergehalt - siehe wassererfüllte Schichten - weichen die Böden auf. Es ist bei Niederschlägen bzw. beim Zutritt des Grundwassers (gespannt, daher steigt es bei Anschneiden deutlich an) mit einem Aufweichen des Planums zu rechnen. Falls die Böden nicht die erforderlichen Verdichtungskriterien erbringen, sind sie entweder auszutauschen, die Frostschutzschicht zu erhöhen oder Bodenverbesserungen vorzunehmen. (...)*

*Bis 1,0 m kann senkrecht geböscht werden. Bei Gruben bis 3 m Tiefe darf bei ungesicherten Böschungen der Böschungswinkel bei erdfeuchtem Material 30° nicht überschreiten. Die Ausbildung der Baugruben ist der Witterung anzupassen. Wegen des Grundwassers ist in Baugruben eine Wasserhaltung / Pumpensumpf*

*einzurichten, der das anfallenden Wasser sofort entfernt wegen der Gefahr des Aufweichens.*

*Die Keller sollten u.E. in WU-Beton wegen des drückenden Grundwassers ausgebildet werden.*

*Das ausgehobene Material ist nicht wiedereinbaubar.*

***Eine dezentrale oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser wäre zwar aufgrund der ermittelten Infiltrationsraten im nördlichen Gebiet des B-Planes möglich, aber aufgrund des hohen Grundwassers ist eine Versickerung im gesamten Gebiet nicht erlaubt.***<sup>23</sup>

Zu der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Deges & Bah, Trier, ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der SGD Nord abgestimmt. Darin heißt es bezüglich der auf Grundlage des o.g. Gutachtens erstellten Entwässerungskonzeption für das Baugebiet u.a. wie folgt:

*„Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal wird an den Verbindungssammler Körrig-Fisch mit Behandlung des Schmutzwassers in der Kläranlage Saarburg angeschlossen.*

*Ein Oberflächenwasserkanal für das Niederschlagswasser der Grundstücke und Straßen mit einer Ableitung in das namenlose Gewässer III. Ordnung ist vorgesehen. Das Gewässer ist z. Zt. verrohrt, wird jedoch im Zuge der Erschließung offen gelegt.*

*Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten (...) Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist jedoch den Verbandsgemeindewerken zu melden. Die (...) Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen.*

*Im Bereich des o. g. Gewässers mündet z. Zt. der Regenwasserkanal der oberhalb des Plangebietes liegenden Ortslage. Im Zuge der Erschließung wird unterhalb des Plangebietes, in Abstimmung mit der SGD-Nord, zum ausgleichen der Wasserführung in Folge der Einleitung der Oberflächenwasser aus dem Bereich des Neubaugebietes und Alt-Ortslage ein Rückhaltebecken geplant. (...)*

---

<sup>23</sup> Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten, B-Plan ‚Großwies‘, Ortsteil Körrig in der Ortsgemeinde Merzkirchen“, Mertsdorf, Januar 2003, S. 14/15.



*Diese Erdbecken sollen unterhalb des Baugebietes im Nebenschluss angeordnet werden, mit Ableitung in den zu renaturierenden Gewässerabschnitt. Der Abstand zum unterhalb liegenden Gewässer beträgt ca. 15 m.*

*Mit Schreiben vom 18.08.2003 hat die SGD-Nord der o. g. Niederschlagswasserbewirtschaftung zu v. g. Plangebiet mit Ortslage zugestimmt. Für die Renaturierung des Bachlaufes ist ein Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen.*

*Die wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme wird in Form von Erdbecken, die in das vorh. Gelände integriert werden, durchgeführt. Der Zulauf kommt aus dem renaturierten Gewässer, nach Vollerfüllung der Becken erfolgt die Ableitung zurück in den v. g. Vorfluter. Die Abflusssteuerung erfolgt mit einem aus Wasserbausteinen vorgesehenen Erddamm. (...)<sup>24</sup>*

### **7.3 Wasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation**

Die Versorgung des Baugebietes mit **Trinkwasser, Elektroenergie** und **Telekommunikationsanlagen** kann sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsnetze liegen in Nähe zum Plangebiet bereit und können dort hin verlängert werden.

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz Körrig. Betreiber der Wasserversorgung ist das Kreiswasserwerk Trier-Saarburg. Die Bereitstellung des Löschwassers ist nach Arbeitsblatt W 105 des DVGW-Regelwerkes zu gewährleisten.

Falls im Einzelfall Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostationen, Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung etc.), benötigt werden, sind diese nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig. Eine spezifische Flächenfestsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

---

<sup>24</sup> Ingenieurbüro Deges & Bah: „Entwässerungskonzept“, Körrig/Trier, im November 2003, S. 2-4

## **TEIL 4: ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die überplante Fläche eignet sich aus unterschiedlichen Gründen gut für eine bauliche Nutzung:

- Die Lage des Baugebietes in vertretbarer Entfernung zum Ortskern ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen;
- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet befinden sich vielfältige landschaftsgebundene Naherholungsmöglichkeiten,
- Die Geländeverhältnisse gestatten eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung des Gebietes;
- Dem Schutz des Landschaftsbildes kann in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden;
- Von einer Verfügbarkeit der Flächen für tatsächlich Bauwillige kann nach dem derzeitigen Planungsstand ausgegangen werden.

#### **8.1 Verkehr**

Der Planbereich ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen. Er kann von der südöstlich verlaufenden Kreisstraße 112 unmittelbar angefahren werden.

Der Umfang der mit Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Bebauung (rd. 19 Neubaugrundstücke) wird maßgebliche nachteilige Auswirkungen durch den Quellverkehr des Planbereiches auf die Umgebung nicht hervorrufen. Auch der Zugang zum überörtlichen Straßennetz kann ohne maßgebliche zusätzliche Belastung bestehender Ortsbereiche erfolgen.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

#### **8.2 Vorhandene Nutzungen**

An das Plangebiet grenzt südöstlich die bebaute Ortslage von Körrig an, die durch eine allgemeine Wohnnutzung und im Bereich der Kfz-Werkstatt durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Nordwestlich der künftigen Neubebauung verläuft die Aue des Mannebaches.

In Anlehnung an die Vorgaben des Bestandes soll das Plangebiet ebenfalls einer allgemeinen Wohnnutzung und - zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Mischbebauung - im südwestlichen Teil einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die künftigen Gebäude werden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung konfliktfrei in die umgebende Bebauung einfügen.

Es wurden darüber hinaus geeignete Festsetzungen getroffen, wonach Nutzungen, welche negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen - haben könnten, nicht zulässig sind.

Hinsichtlich der Gebäudegröße und -gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht dominieren.

### **8.3 Naturraum**

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zweck wurde zu der Planung ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden landespflegerischen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen.

Nach Abschluss aller vorgeschlagenen und festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Neubebauung verbleiben.

### **8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude auf noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen. Dieses erfolgt in Form einer Erweiterung des Siedlungskörpers. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich eintreten wird.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan geeignete Regelungen, die eine Gliederung und Auflockerung des Siedlungsbildes durch ortsbildtypische Grünstrukturen sowohl im öffentlichen (Straßen-)Raum, als auch auf den privaten Baugrundstücken ermöglichen.

Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Bebauungsgebietes entstehen einsehbare neue Ortsränder. Diese werden durch geeignete Anpflanzungsmaßnahmen nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Dadurch kann die Entstehung eines landschaftsgerechten neuen Siedlungsrandes erzielt werden.

Der derzeit verrohrte Bachlauf wird - nach Abschluss des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens - im Zuge der Baugebietsrealisierung freigelegt und naturnah gestaltet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen angemessen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, erkennbar nicht hervorgerufen.

## **8.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, die Grundstücke des Planbereiches östlich des Wirtschaftsweges insgesamt käuflich zu erwerben. Diese können dann durch jeweilige Teilungsvermessung in die für die Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke sowie die Flächen für die Erschließungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen aufgeteilt werden, so dass bodenordnende Maßnahmen in diesem Fall zumindest dort nicht erforderlich werden.

Die Veräußerung der Baugrundstücke kann freihändig durch die Ortsgemeinde erfolgen.

## **8.6 Wirtschaftliche Verhältnisse/Kosten und deren Zuordnung**

An dieser Stelle sind regelmäßig die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Haushaltssituation des Plangebers darzulegen. Aus diesem Grund bleiben in der nachfolgenden Übersicht u. a. die Kosten für die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die der sonstigen medienseitigen Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation etc.) unberücksichtigt, da diese Aufgaben hoheitlich von anderen Versorgungsträgern (z. B. Abwassereigenbetrieb der Verbandsgemeinde, RWE etc.) wahrgenommen werden und die entstehenden Kosten üblicherweise im Rahmen der bestehenden Gebührenordnungen an die künftigen Bauherren

weitergereicht werden. Den Gemeindehaushalt belasten diese – soweit es sich nicht um außergewöhnlich und unverhältnismäßig hohe Aufwendungen handelt (= unwirtschaftliche Planung) – i. d. R. nicht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans, die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden nach dem derzeitigen Planungsstand mindestens folgende Kosten haushaltswirksam werden:

<b>Grunderwerbskosten:</b>		<b>n. b.</b>
<b>Planungskosten:</b>		
- Planungskosten zur Schaffung von Baurecht	<b>rd.</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>Baukosten:</b>		
- Straßenbau		
Innere Erschließung (inkl. Beleuchtung) inkl. Planung (ca. 1.200 m <sup>2</sup> á 150,-- €)	<b>rd.</b>	<b>180.000,00 €</b>
Fußwege (ca. 80 m <sup>2</sup> á 75,-- €)	<b>rd.</b>	<b>6.000,00 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>rd.</b>	<b>196.000,00 €</b>

#### **Kosten für Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen:**

Für die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Bachrenaturierung, landespflegerische Maßnahmen in Retentionsmulden) werden die Herstellungskosten (inkl. Fertigstellungspflege) mit ca. 25.000 Euro veranschlagt.

Merzkirchen, den .....

.....

- Der Ortsbürgermeister -