

Z E R F

Bebauungsplan “Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“ (inkl. Teilaufhebung des restlichen Geltungsbereichs des Altbebauungsplans)

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTER UMWELTPRÜFUNG / INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT – zur Satzung gem. Beschluss vom 19.03.2008 –

Für ein Gewerbegebiet „Beim Zerferkreuz“ wurde im Jahre 1994 mit ministerieller Unterstützung ein modellhafter interdisziplinärer Wettbewerb für eine ökonomische wie ökologische Bauleitplanung durchgeführt. Hierauf aufbauend wurde in den Jahren 1997 bis 2000 ein relativ flächengreifender Bebauungsplan aufgestellt. Im Zuge der Vorbereitungen zur Umsetzung dieser Planung hat sich aber herausgestellt, dass Größe und hieraus resultierende Erschließungskosten

– auch bei einer konsequent abschnittsweisen Umsetzung – in keinem sinnvollen Verhältnis zur aktuellen wie ergänzend zu erwartenden Nachfrage stehen.

Wiewohl als „1. Änderung“ bezeichnet handelt es sich inhaltlich - wie auch wegen der bislang völlig fehlenden Umsetzung der vorerwähnten Planung und der deutlich abweichenden Rahmenbedingungen wie neuen Zielvorgaben - im Grunde um eine komplette Neuplanung für eine Teilfläche des bisherigen Geltungsbereichs bei gleichzeitiger Aufhebung der Festsetzungen für wesentliche Gebietsanteile aus der Erstplanung. Nicht mehr in Frage zu stellen ist allerdings die Zulässigkeit einer Umsetzbarkeit, weshalb auf einige Aspekte nicht mehr vertieft eingegangen wird, während primär die erweiterten Anforderungen nach dem BauGB₂₀₀₄ ergänzend abzuhandeln bleiben.



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung / Planänderung	1
1.2 Lage und Umfang des Geltungsbereiches	1
1.3 Umweltprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung	1
2. Umweltbericht, Teil I	
Grundlagen und Umweltziele	2
2.1 Vorbemerkung zu den naturschutzfachlichen Aussagen	2
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	3
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	3
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)	3
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)	3
2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)	4
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zum Naturschutz	5
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	5
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	6
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	7
2.2.3 Sonstige Umweltangaben i.S. abschichtender Berücksichtigung	8
2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern (Sammlung)	8
2.3.1 Abiotische Faktoren	8
2.3.2 Biotische Faktoren	11
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild	13
2.3.4 Erweiterte Potentialbetrachtungen nach UVPG bzw. BauGB ₂₀₀₄	14
2.3.4.1 Bevölkerung (Mensch und Gesundheit)	14
2.3.4.2 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.3.4.3 Emissionen, Abfälle, Abwasser	14
2.3.4.4 Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energiequellen	14
2.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Potentialen.....	15
2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)	19
2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	21
2.6 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung des Geltungsbereichs	22
3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen	24

4.	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	26
4.1	Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	26
4.2	Sonstige städtebauliche Angaben i.S. absichtender Berücksichtigung	27
4.3	Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Verkehrliche Erschließung ..	27
4.4	Ver- und Entsorgung	28
4.5	Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	28
4.6	Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	29
5.	Umweltbericht, Teil II	
	- Grünordnung	30
5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5.1.1	Wiedernutzbarmachung, Innenentwicklungen, Standortalternativen	30
5.1.2	Begründung für das Beanspruchen landwirtschaftlicher Flächen	30
5.1.3	Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5.2	Analyse und Prognose zum Umweltzustand	31
5.2.1	Darstellung und Bewertung der aktuellen Raumnutzungen	31
5.2.2	Status-Quo-Prognose (Nullvariante)	32
5.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung	32
5.3	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	33
5.4	Externe Kompensationsmaßnahmen	44
5.4.1	Anforderungsprofil an externe Kompensationsmaßnahmen fachliche Vorschläge und gemeindliche Entscheidung	44
5.4.2	Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen	45
5.5	Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	45
6.	Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)	46
6.1	Berücksichtigung der Umweltbelange (Eingriff und Kompensation)	46
6.2	Besondere Konfliktpotentiale.....	49
6.3	Sonstiges	49
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität	49
8.	Flächenbilanz	50
9.	Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	51

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild (Übersicht)
- Anlage 2: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzzielen
- Anlage 3: Schutzgutbezogene tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz
- Planurkunde mit Übersichtslageplan

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung / Planänderung

Im Jahre 1994 wurde für das Plangebiet mit ministerieller Unterstützung ein modellhafter interdisziplinärer Wettbewerb für eine ökonomische wie ökologische Bauleitplanung durchgeführt. Auf Basis des favorisierten Wettbewerbsentwurfs wurde in den Jahren 1997 bis 2000 dann über ein Gelände von insgesamt 8,4ha ein Bebauungsplan gelegt. Das prognostizierte Kostenvolumen für eine sachgerechte - ggf. abschnittsweise - Erschließung und die tatsächliche Nachfrage von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben legten später eine erhebliche Schiefelage offen, welche die Gemeinde jetzt korrigieren möchte.

Deshalb soll nunmehr ein Gewerbegebietsangebot von wesentlich geringerem Gesamtvolumen entstehen, das bzgl. der Kernerschließung weitgehend auf die vorhandenen befestigten Flächen der Trierer Straße (alte Bundesstraßentrasse, seit Jahren teilweise als Mitfahrradparkplatz genutzt) zurückgreift. Für die südliche Teilfläche zu den angrenzenden Bundesstraßen bestand zu Beginn der Umplanung Kontakt zu einem konkret ansiedlungswilligen Betrieb (Landmetzgerei Klos), für andere Flächen liegen Voranfragen vor.

1.2 Lage und Umfang des Geltungsbereiches

Nach dem Satzungsbeschluss soll der Geltungsbereich nachstehende Grundstücke umfassen:

Gemarkung Zerf,

Flur 2, Flurstücke 42/3, 42/14 tlw., 58/10, 58/11, 58/12, 68/13, 68/14 tlw., 68/15 tlw., 73, 74, 75 tlw., 77/2, 76 tlw., 78/2 tlw., 79 tlw.

somit eine Fläche von knapp 2,82ha. Näheres ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.

Als ergänzende externe Kompensationsfläche eingeworfen wird

Gemarkung Zerf,

Flur 17, Flurstück 9 in einem Anteil von 0,89ha.

1.3 Umweltprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung (Prüfung der Erfordernis / der Inhalte eines Umweltberichtes)

Mit dem Inkrafttreten des EAG-Bau zum Juli 2004 wurde eine generelle Verpflichtung zur Umweltprüfung / Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung eingeführt. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses nach dem Stichtag ist der Umweltbericht zwingend zu erstellen. Dies gilt auch, wenn es sich „nur“ um eine „Änderung“ – faktisch eine erhebliche Verkleinerung – eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen (s.a. Kap. 2.5), kann eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung entfallen.

Es ist ein Umweltbericht zu erstellen; eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann entfallen .

2. Umweltbericht, Teil I

Grundlagen und Umweltziele

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und damit einer Abwägung durch den Träger der Planungshoheit entzogen.

Die nachstehende Beurteilung umfaßt primär den engeren Eingriffsbereich sowie das unmittelbare Umfeld soweit eine Relevanz gegeben scheint. Die Aussagen zu ggf. notwendigen ergänzenden externen Kompensationsflächen werden im Umweltbericht Teil II zur ökologischen Bilanzierung getroffen.

2.1 Vorbemerkung zu den naturschutzfachlichen Aussagen

Der Bebauungsplan – bzw. seine **Änderung** – selbst ist kein Eingriff im Sinne des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muss gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Baugesetzbuch für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, **Änderung**, Ergänzung oder **Aufhebung** von Bebauungsplänen erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden.

Gerade bei einer **Änderung und Teilaufhebung** bleibt die Erheblichkeit wie Nachhaltigkeit der nunmehr deutlich reduzierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu überprüfen und grundsätzlich neu zu bewerten.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) vom 27.06.1995 bildet einen übergeordneten Orientierungsrahmen. Seine Ziele (Z) haben landesplanerischen Letztentscheidungs-Charakter, seine Grundsätze (G) sind hingegen einer abwägenden Entscheidung zugänglich.

Hier gehört das Plangebiet zu einem **dünn besiedelten ländlichen Raum**. Bezüglich der ökologischen Raumgliederung liegt Zerf in einem **vorwiegenden Entwicklungsraum**, der zugleich als **Erholungsraum** von landesweiter Bedeutung eingeschätzt wird. Nach Süden schließt sich ein vorwiegender Sicherungsraum an; das Plangebiet liegt zudem am äußersten Rand eines Vernetzungskernraumes für den Arten- und Biotopschutz, der sich von Zerf aus rd. 60km nach (Ostnord-)Osten erstreckt und lokal den Flusslauf der Ruwer als wichtige Vernetzungsachse enthält.

Ein Schwerpunktraum für den Freiraumschutz liegt nicht vor (dieser liegt mehr saartalbegleitend). Das Gebiet gilt als mäßig belastet bis unbelastet.

- In den Erholungsräumen muss die freiraumbezogene Erholung durch eine umweltverträgliche Ausgestaltung konkurrierender raumbeanspruchender Nutzungsarten vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Wegen der Überplanung eines bereits rechtskräftig gewordenen Gewerbegebietes wird auf eine Reflexion der – z.T. deutlich gewandelten – Vorgaben aus dem Entwurf zum LEP IV verzichtet.

2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)

Die Gemeinde Zerf ist im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibungen vom Mai 1997 und Mai 2004; RROP) als Kleinzentrum mit der **besonderen Funktion Erholung (E)** und der **Schwerpunktfunktion Wohnen (W)** ausgewiesen; die übrigen raumordnerischen Grundfunktionen sollen somit nur der Eigenentwicklung unterliegen.

Zudem liegt die Gemeinde am Rande – jedoch innerhalb – eines raumordnerisch ausgewiesenen **Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit guter bis hervorragender Eignung für eine landschaftsbezogene Freizeit und Erholung innerhalb der Grenzen des Naturparks „Saar-Hunsrück“**.

Hieran knüpfen sich u.a. nachstehende generelle Ziele:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Erholungsfunktion bei der Ortsbildgestaltung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.
- Bei der Planung von Neubaugebieten sind die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Das neugeschaffene Umfeld ist durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Grünflächen o.ä. aufzuwerten.

- Grundsätzlich sind bei der Planung von Neubaugebieten die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesondere, die Baugebiete durch Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung in die Landschaft einzubeziehen; die Gestaltung des Ortsrandes bedarf dabei der besonderen Sorgfalt. Landschaftsbeeinträchtigende Bauten sind zu vermeiden, landschaftsübliche Bauformen und -materialien zu verwenden.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Straßenbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beachten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.

Bauleitpläne haben sich gem. §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind einer Abwägung nach §1(6) BauGB entzogen.

Das Freiraumkonzept zur Fortschreibung des RROP enthält in weitaus überwiegenden Anteilen des angestrebten Plangebietes zur Änderung keine Angaben. Die randlich punktuell verzeichneten Vorbehaltsgebiete Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Boden beziehen sich offensichtlich auf die potentiellen Erosionsgefahren der Böschungen zu den Bundesstraßen.

2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist den Gesamtgeltungsbereich des Altbebauungsplans – und damit auch den Bereich der jetzt anstehenden 1. Änderung – als Gewerbebauland aus, das nach Süden und Südosten von klassifizierten Straßen begrenzt wird.

Der Bebauungsplan ist somit gem. §8(2) BauGB ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und bedarf keiner Genehmigung.

2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zum Naturschutz

Seitens des Auftraggebers (= Trägers der Planungshoheit) wurde im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten ein Release des bestehenden Lage- und Höhenaufmaßes (Geoplan, Trier) beauftragt und überlassen. Bzgl. der Aussagen zu Hydrogeologie und Altlasten kann auf die Unterlagen aus dem früheren Verfahren zurückgegriffen werden.

Im Juli 2007 wurde entwurfsbezogen ergänzend ein Gutachten zum Schallschutz vorgelegt.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen zur Bebauungsplanänderung erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlagen sowie auf beim Stadt-/Landschaftsplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial, ergänzt durch eine erneute überschlägige örtliche Ansprache vor Ort. Einbezogen wurden insbesondere:

- Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz
- Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Trier-Saarburg)
- Geologische Übersichtskarten M. 1:200.000 (CC 6302 und CC 7102)
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung

Vertiefende Kartierungsarbeiten wurden nicht beauftragt und auch nicht durchgeführt.

2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Die vorliegende Planung vernetzter Biotopsysteme fasst den gesamten Änderungsbereich wie auch Teilflächen jenseits der B 407 einheitlich zu „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ zusammen, für die keine gesonderten Entwicklungsziele oder Erhaltungsnotwendigkeiten explizit ausgewiesen sind.

Der Grünlandtyp der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte ist im erweiterten Planungsraum sehr weit verbreitet und derzeit eher zunehmend. Allerdings bestehen deutliche Tendenzen zur Monotonisierung durch Verwischen bestehender Unterschiede in den Ausprägungen v.a. zwischen Wiesen und Weiden. Damit gehen u.a. für die Fauna wichtige Strukturelemente verloren; eine Sicherung vorhandener differenzierter Ausprägungen bzw. eine Neudifferenzierung ist vordringlich.

Die Flächen für ein gemäß Prioritätenkatalog zu entwickelndes übergeordnetes System zusammenhängender Bachauenbiotop entlang der Zuflüsse zur Ruwer (Ruwer-Bachsystem mit begleitenden Grünlandbiotopen) liegen erst jenseits der B 407 im Talgrund des Großbachs.

Von den aufgeführten planungseinheitenbezogenen Leitbildern (noch: **Planungseinheit 3; Mosel/Saar/Sauer**: Erhalten und Entwickeln des für Flussauenlandschaften typischen Biotopmosaiks; Erhalten der Offenland- und Waldbereiche in den Flusstälern und Entwickeln einer typischen kleinräumigen Verzahnung von trockenen und wasserbestimmten Biotopen) wird der angestrebte Satzungsbereich nicht betroffen.

2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Der in Auszügen zur Verfügung gestellte Landschaftsplan (Zielplan) betrachtet das Plangebiet differenzierter als die Planung vernetzter Biotopsysteme.

- Die fingerförmige Ausdehnung des an sich relativ kompakten Altortkerns von Zerf ist wohl seit der Jahrhundertwende nahezu in der heute vorgefundenen Ausdehnung vorhanden (lange leerstehendes Anwesen Trierer Str.3; mittlerweile abgerissen). Den westlichen Anschluss bildeten auch damals schon intensiver genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei das Umfeld der Feuchtlins im Nordosten als Grünland ausgespart war.
- Die Empfindlichkeit gegenüber Erosionen ist, verstärkt durch die - zumindest früher - intensive ackerbauliche Nutzung, aufgrund der vorgefundenen Hangneigungen im Grundsatz hoch bis sehr hoch.
- Die in Rede stehenden Flächen besitzen keine übergeordneten geländeklimatischen Funktionen oder Vorbelastungen.
- Die Erlebnisqualität ist – gemessen an den umgebenden Erlebnisräumen und der Gesamtqualität des Naturparks / Verbandsgemeindegebietes – „unbedeutend“.
- Durch die Nähe zu einem Kleinzentrum mit touristischen Ambitionen und die Lage in dem für typische Feierabenderholung notwendigen Ortsumfeld sind Defizite bei der naturräumlichen Ausstattung wie bei der Versorgung mit Wanderwegen abzubauen, wobei jedoch die Entwicklungsschwerpunkte eher in Verknüpfung zum Talraum der Ruwer zu suchen sind.
- Ungeachtet der relativen Entfernung zum Großbach sind zumindest die unteren Hangbereiche (mit gelegentlichen Hangwasseraustritten) noch dem als Tierlebensraum vorrangig zu entwickelnden System gewässerbegleitender Feuchtgrünlandbereiche mit angrenzendem Extensivoffenland zuzurechnen.

Die hangabwärtigen Wiesenbereiche werden in der Entwicklungskonzeption als Flächen angesprochen, für die neben einer allgemeinen Extensivierung eine Verstärkung des Halboffenlandcharakters durch Strukturanreicherung mit Hecken und Einzelgehölzen vorgeschlagen wird.

Für die oberhalb liegenden – heute ackerbaulich genutzten – Flächen werden primär erosionsmindernde Maßnahmen als Zielvorgaben genannt, wobei für Teilflächen oberhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes eine Erhaltung des Offenlandcharakters nicht zwingend ist, statt dessen langfristig auch eine Verknüpfung der mehrfach kleinflächigen Trocken- und Niederwaldbestände angestrebt werden kann.

Beidseits der übergeordneten Verkehrsachsen B 407 / B 268 wird eine Verbesserung bzw. Ergänzung des Immissionsschutzes durch u.a. ergänzende Pflanzungen vorgeschlagen.

2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Bestände nach Naturschutzrecht:

Die Ortsgemeinde Zerf – und damit auch das Plangebiet – liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“, jedoch außerhalb ausgewiesener Kernzonen. Förmlich ausgewiesene Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-20 sowie 22 und 23 LNatSchG RP sind nicht betroffen, doch stellt sich die Feuchthfläche auf dem nahen Flurstück 30 (außerhalb des Änderungsbereichs, im Aufhebungsbereich) als z.T. binsen- bzw. seggenreiche Feuchtwiese trotz ihrer isolierten Lage aufgrund der vorgefundenen Flächenausdehnung und des Biototyps als eine Biotopfläche dar, welche die Kriterien für einen Schutzstatus gem. §28 LNatSchG RP erfüllt.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Ruwer, die einschließlich ihrer begleitenden Bäche und deren Einzugsgebieten in ein Naturschutzgroßprojekt (Gewässerprojekt „Ruwer und Nebenbäche“) eingebunden ist.

Natura 2000 / Geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung:

Flächen nach Natura 2000 sind nach aktuellem Melde- und Dokumentationsstand nicht unmittelbar betroffen, grenzen auch nicht in funktional relevanter Entfernung an.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (6306-301/„Ruwer und Seitentäler“; 4.180,922ha) liegt mit seinen nächsten Ausläufern gut 800m weiter östlich. Die als relevant aufgeführten Arten bzw. Biototypen lassen keine wertgebenden Vernetzungsbeziehungen zum engeren Eingriffsgebiet herleiten.

Das FFH-Gebiet „Wiltinger Wald“ (6305-301; 816,5069ha) liegt nordwestlich von Vierherrenborn. Auch die dortigen Artenvorkommen bzw. Biototypen lassen keine wertgebenden Abhängigkeiten vom engeren Plangebiet erwarten.

Einzelartenvorkommen mit Schutzstatus nach den FFH-Anhängen II oder IV sind nicht bekannt. Ebenso sind Artenvorkommen, die nach der Anlage zur Bundesartenschutzverordnung einem strengen oder gar besonderen Schutz unterliegen, nicht bekannt oder zu vermuten.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz finden sich im unmittelbar angestrebten Änderungsbereich wie auch im unmittelbaren Umfeld nicht.

Nächstgelegene biotopkartierte Bereiche sind::

Das nächstgelegene erfasste Biotop im Osten (ca. 800m) ist der Biototypenkomplex des „Ruwertals bei Zerf-Frommersbach“ (3034/6306). Diese als schützenswert (IIb) eingestufte Fläche eines Bachgebietes besticht durch ihre gute Mosaikbildung und ihre Ausprägung typischer Lebensgemeinschaften für Vögel, Reptilien und Amphibien. Hierin enthalten sind als Flächen mit Pauschalschutz: Binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiesen (10a), Quellbereiche (10b) und naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte (10c).

Im Westen ist in rd. 400m Entfernung jenseits der B 268 die „Wiesen-Quelle nördlich des Eselsberges“ (1501/6406) als Biototypenkomplex eines Quellgebietes erfasst. Es handelt sich um eine Sickerquelle innerhalb einer Weidefläche, die zudem dem Pauschalschutz als Quellbereich (10b) sowie als binsen-, seggen oder hochstaudenreiche Feuchtwiese (10a) unterliegt.

Hieran schließen sich die „Feldgehölze und Hecken am Eselsberg“ (1002/6404) an, die als Schongebiet (III) eingestuft sind.

Die „Niederwälder der Gehöferschaft Oberzerf“ (1004/6406) liegen gut 1km entfernt im Südosten und sind als Schongebiet (III) eingestuft.

Schutzgebiete nach Wasserrecht:

Förmlich festgesetzte Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche sind nicht tangiert.

2.2.3 Sonstige Umweltangaben i.S. abschichtender Berücksichtigung

Weitere verwertbare Umweltangaben liegen nicht vor.

2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern (Sammlung)

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum:

Die Ortsgemeinde Zerf liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 246 (Saar-Ruwer-Hunsrück) am äußersten südwestlichen Ende des Ruwerengtals (246.31) des Ruwerhunsrücks. Unmittelbar westlich des engeren Plangebietes schließt sich der Saar-Hunsrück an (246.2).

Das relativ homogene Plangebiet ist jedoch aufgrund seiner Grenzlage weder den typischen Naturraumcharakteristika des Ruwerengtals noch denen des fast vollständig bewaldeten Saar-Hunsrücks zuzuordnen.

Relief, Geländemorphologie:

Die Ortslage von Zerf / Niederzerf liegt etwas erhöht am Talgrund des Ruwertals umgeben von den zwischen 400 und 460m aufragenden Kuppen von „Mühlenberg“ im Osten, „Auf der Kupp“ im Süden, „Eselsberg“ und „Weinsberg“ im Westen sowie eines gleich hohen zwischen B 268 und Ruwertal von Norden heranreichenden Rückens. Das engere Plangebiet liegt auf den südlichen Ausläufern dieses Rückens und ist mit einer leichten Überwölbung relativ gleichmäßig südost-exponiert. Die Höhendifferenz vom Tiefpunkt an der B407 im Osten bis zum höchsten Punkt des Änderungsbereichs an der Nordwestflanke beträgt ca. 20m (rd. 366 müNN bis rd. 386 müNN). Näheres ist dem Höhenlinieneintrag der Planurkunde zu entnehmen.

Geologie:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb ausgedehnter Schiefer-Quarzit- und Quarzit-Schiefer-Wechselfolgen („Grauwacken“) der Unterems- und Oberstes Siegen-Stufe des Unterdevon. Die Unterems-Stufe gliedert sich im Bereich um Zerf in die sogenannte Ulmen-Gruppe (Hunsrücksschiefer), die primär sandig-tonige Wechselfolgen von Quarziten und quarzitischen Sandsteinen, sowie von sandigen Schiefern und Tonsteinen hervorbringt. Die geologisch als „Zerfer-Schichten“ bezeichneten Tonschiefer erreichen Mächtigkeiten bis zu 3.000m und variieren farblich in roten und grauen Ausbildungen. Das Plangebiet liegt eindeutig außerhalb fluviatiler Talfüllungen des Großbachs.

Gemäß Angaben des Bergamtes Rheinland-Pfalz liegen Teile oberhalb des angestrebten Änderungsbereichs im Distrikt des Bergwerksfeldes „Gustav“, in dem im 19. Jh. an mehreren Stellen Abbau von Erzen betrieben wurde. In übergeordneten Lagerstättenkarten sind (Eisen-)Erzvorkommen allerdings nur westlich der B 268 im Bereich von Vierherrenborn verzeichnet.

Boden:

Die Böden des Plangebietes werden den terrestrisch-semiterrestrischen Übergangsböden zugeordnet. Sie bilden in Engtälern und Flussauen trockene bis nasse Land- und Abschwemmböden mit stark wechselnden Eigenschaften. Die Engtalböden der Ruweraue sind primär als schmale Uferzonen ausgebildet, die sich jedoch auch in die Unterhang- und Hangbereiche beidseits des Gewässers ausdehnen.

Im engeren Planbereich befinden sich als Verwitterungsprodukte der sandigen Tonschiefer des Hunsrückschiefers primär mittelgründige basenarme Braunerden aus sandigem Lehm, die im Grundsatz hangabwärts durch Solifluktion an Mächtigkeit zunehmen. Die vorliegenden Baggerschürfen aus dem Jahre 1998 belegen allerdings z.T. andere Verhältnisse. So liegen talseitig der Trierer Straße unter rd. 30cm Oberboden Wechselfolgen aus jeweils rd. 60cm Hanglehm, Hangschutt (tlw. wasserführend) und wieder Hanglehm vor, während im Bereich des bergseitigen Abschlusses des Baugebietes unter rd. 20cm Oberboden im Osten 50cm Hanglehm, 20cm Hangschutt (schwach wasserführend) und nochmals 1,20m Hanglehm folgen, im Westen hingegen 60cm Hanglehm, 60cm Hangschutt (nass) und 20cm Hanglehm. Typisch ist die sich auch weiter nach unten fortsetzenden mehrfachen Wechselfolgen von Hanglehm und Hangschutt. Das Grundgebirge konnte seinerzeit im jetzigen Änderungsbereich nicht erbohrt werden.

Die abdeckenden Böden besitzen nur wenig gefügebedingte Poren (oft nur Trockenrisse), jedoch einen hohen Anteil an biologischem Porenvolumen. Die Sorptionskraft ist mittel bis hoch, eine Durchwaschung erfolgt dank hoher Wasserhaltekraft nur langsam.

Wasserhaushalt:

Oberflächenwasser:

Die Ruwer nimmt bei Zerf den Großbach, ein Gewässer III. Ordnung, auf. Dieser fließt in einer Entfernung von rd. 150m im Südosten am Plangebiet vorbei. Die Ruwer wurde einschließlich ihrer begleitenden Nebenbäche und deren Einzugsgebieten in ein gesamtstaatlich repräsentatives Naturschutzgroßprojekt des Bundes einbezogen. Der angestrebte Geltungsbereich gehört damit zum Projektgebiet des Gewässerprojektes „Ruwer und Nebenbäche“, allerdings nicht zu dessen „Kern“-Bereichen und deren unmittelbaren Vernetzungszonen.

Das engere Plangebiet (Änderungsgebiet) weist mit Ausnahme von künstlich angelegten Wegeseitengräben bzw. Straßenseitengräben keine oberirdischen Gewässer auf, in niederschlagsreichen Jahreszeiten sind jedoch im gesamten Hang z.T. größere Hangwasseraustritte an ausstreichenden Schichtungen zu verzeichnen. Auch im Bereich der vorhandenen Graswege nördlich des Änderungsbereichs sind punktuell nach Starkregenereignissen bzw. längeren Regenperioden Wasseraustritte erkennbar, die in den Fahrspuren dann abgeleitet werden. Eine ganzjährige Vernässung befindet sich in unmittelbarem nördlichem Anschluß an die bestehende Bebauung („Triesch“).

Grundwasser:

Die Quarzitzüge des Landschaftsraums, die infolge ihrer Verwitterungsbeständigkeit als Härtlinge verbleiben sind und heute Höhenzüge bilden, verursachen in ihrem Staubeereich eine starke Niederschlagsverhöhung. Diese Quarzitzüge weisen im Grundsatz starke Klüftung und somit ein erhöhtes Speichervolumen auf, nicht jedoch die vorgelagerten Schiefer. Quellen und Brunnen in der Umgebung von Zerf reagieren überwiegend schnell auf Niederschlagsveränderungen; die Ganglinien sind sehr unregelmäßig. Zerf liegt hydrogeologisch in einem Gebiet mit nur geringen Grund- und Quellwasservorkommen für den jetzigen wie den zukünftigen Bedarf. Die Grundwasserhöflichkeit ist mit 0,5 bis 3,0 l/s gering. Großräumig wird die grundsätzlich hohe Gefahr der Grundwasserverunreinigung aufgrund ausgedehnter Waldungen nutzungsbedingt zumeist relativiert. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit über 200mm über dem Gebietsmittel von knapp 120mm.

Ungeachtet dieser regional erhöhten Grundwasserneubildungsrate fließen im Plangebiet jedoch nachweislich hohe Anteile des auftreffenden Niederschlages insbesondere nach Trockenperioden und Starkregenereignissen offensichtlich in sehr oberflächennahen Grundwasserströmen ab. Hierzu gibt es aus dem Altverfahren gutachterliche Aussagen aus dem Jahre 1998, wonach bereits ab 0,5m Tiefe hangwasserführende Hangschuttschichten liegen, die aber überwiegend bereits oberhalb des jetzt diskutierten Änderungsbereichs entlang ausstreichender Schichten austreten. Ein Grundwasserzufluss in den tieferen Untergrund ist – wenn überhaupt vorhanden – nur minimal.

Klima, Luft:

Großklimatisch ist Zerf noch beeinflusst vom kühl-gemäßigten atlantischen Klima mit ganzjährig relativ hohen Niederschlägen. Im Juli und Dezember sind deutliche Niederschlagsmaxima zu verzeichnen, die Gesamtniederschlagsmenge eines Jahres beträgt durch den Stau effekt vor dem Hochwaldkamm im Schnitt 900-1.000mm / Jahr. Die regionale Hauptwindrichtung aus Südwest ist kaum durch vorgelagerte Höhenrücken verändert, der Wind kann ungebremst über die Hänge des Plangebietes streichen.

Im Rahmen der lokalen Betrachtung nehmen jedoch großklimatische Situationen eher eine untergeordnete Bedeutung ein. Geländeklimatische Eigenschaften modifizieren das Makroklima und ermöglichen eher eine auf den Eingriff zugeschnittene Ermittlung der Eingriffserheblichkeit.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus Offenland, so dass grundsätzlich Freilandklima vorherrscht: Nachts – teilweise auch tagsüber – weisen hier kühlere Luftmassen über zumeist vegetationsarmer bzw. kaum gehölzbestandener Fläche relativ stabile Schichtungen auf.

Aufgrund der Topografie setzt sich die bei nächtlicher Ausstrahlung gebildete Kaltluft in Bewegung und fließt analog der Geländeneigung ab. Dem Plangebiet kommt somit – besonders mit den höher gelegenen Anteilen des Aufhebungsbereichs! – eine luftregenerative Wirkung zu, gleichwohl die an der B 407 orientierte Bebauung geringe randliche Aufstau effekte verursacht. Die Kaltluft staut sich im Bereich von Hindernissen auf, überspült diese aber nach entsprechendem Anstau und fließt im Großbach- und Ruwertal ab. Die Talsohle übernimmt somit die Funktion einer Ventilationsbahn, die der Frischluftversorgung der Talbebauung – und damit der Ortskernlage von Zerf – dient.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürlich Vegetation (hpnV):

Die vorliegende hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für das engere Plangebiet einheitlich reiche Ausbildungen von Buchenwaldgesellschaften basenarmer Silikatstandorte (BAb) aus. Anzunehmen ist ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), der aufgrund des höheren Feinerdeanteils an den Unterhängen sowie der durch landwirtschaftliche Nutzungen bedingten erhöhten Nährstoffgehalte wohl in der reicheren Ausbildung mit Waldflattergras (*Milium effusum*) auftreten würde.

Reale Vegetation und Bodennutzung:

Insgesamt ist das Plangebiet angrenzend an die bebauten Flächenanteile relativ homogen strukturiert. Es herrschen einheitlich Offenlandstandorte, hangaufwärts und westlich angrenzend Ackerflächen, im engeren Plangebiet nahezu ausschließlich Wiesen mittlerer Standorte vor. Hangaufwärts wurden erst vor wenigen Jahren Obstbäume neu gepflanzt. Im engeren Änderungsbereich liegen ausschließlich Wiesen mittlerer Standorte, die bergseitig der Trierer Straße (ehemals Ackerland) trotz klaren Ausmagerungspotentials deutlich Nährstoffzeiger enthalten.

Die hangseitigen Böschungen des „abgehängten“ Teils der Trierer Straße (Mitfahrerparkplatz) tragen Grünlandbrachen, die zu nehmend mit Gehölzen, insbesondere Ginster und Weidenarten sowie Wildrosen, Schlehen, Weißdorn, Hartriegel, Brombeeren, zuwachsen. Die talseitigen Böschungen sowie die bergseitige Wasserführung der abgehängten Trierer Straße weisen vielfach Störungszeiger wie z.B. Brennesseln auf. Die Böschungen der Außenkurve der B 268 tragen in der Steigungsstrecke eine baumheckenartige Mischpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (Esche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Schlehdorn), die Ortseingangssituation an der B 407 ist von einer noch relativ jungen alleearartigen Mischpflanzung aus Spitzahorn, Bergahorn und Linden unterschiedlichster Vitalität geprägt. Die angrenzenden privaten Gartenbereiche werden neben standortgerechten Heckenstrukturen und vereinzelt Obsthochstämmen primär von alten Koniferen und zierenden Arten dominiert.

Die alte Trierer Straße selbst ist noch als Schwarzdecke befestigt. Ebenso sind die Fahrbahnen der B 268 und B 407, Teile des landwirtschaftlichen Wegesystems sowie erhebliche Anteile der vom Plangebiet (Änderungsgebiet) umschlossenen bereits bebauten Grundstücke (Trierer Straße 1-3; u.a. ein ehemaliges Tankstellengelände) vollversiegelt.

Ein guter Eindruck über die Flächenverteilung und Flächenausdehnung lässt sich aus dem erläuternden Luftbild zur Bestandscharakterisierung (s. umseitig) entnehmen. Näher beschrieben sind dabei nur die vegetationsbestandenen Flächen, die einer Überplanung unterworfen werden. Die südostseitigen Böschungswiesen entlang der B 407 beispielsweise werden nur in ihrem Bestand übernommen und gesichert; gleiches gilt für die baumbestandene Insel östlich der heutigen wie künftigen Zufahrt zum Gewerbegebiet.



Es handelt sich abseits quasi reiner Bestandsübernahmen um ca.

- (1) 6.800qm Wiesen mittlerer Standorte (talseitig)
- (2) 14.500qm Wiesen mittlerer Standorte mit Nährstoffreichtum (hangseitig)
- (3) 300qm trockengetönte Strauchhecken (bergseitige Straßenböschung)
- (4) 230qm Baumhecken (Böschungsrand zur B 268)
- (5) 150qm Baumweiden, überwiegend Salweiden
- (6) 600qm sonstige Wiesenböschungen und Restflächen

Tierwelt:

Zum faunistischen Potential des Plangebietes liegen keine gesicherten Daten / Erhebungen vor, so dass Analogieschlüsse aus Realvegetation und Bodennutzung gezogen werden.

Das Plangebiet unterliegt praktisch flächig landwirtschaftlicher Nutzung, wobei sich im Änderungsbereich ausschließlich Grünland befindet. Das Grünland wird primär als Mähwiese genutzt, eingeflochtene Areale im Südwesten und Nordosten des Plangebietes (außerhalb des engeren Änderungsbereiches) wurden und werden auch beweidet. Die angrenzenden Ackerflächen (insbesondere im Westen, ein schmaler Streifen südöstlich der jungen Obstwiesen im Nordwesten, weisen infolge ihrer intensiven agrarischen Nutzung mit hoher Bearbeitungsintensität kaum naturnahe Vegetationselemente auf; die in den letzten Jahren mehrfach angepflanzten Obstbäume – in derzeit vielfach schlechtem Pflegezustand / mangelnder Vitalität – beginnen erst langsam einen faunistisch attraktiven Lebensraum (ein Trittsteinbiotop) bilden. Dieser kann jedoch einzig von mobileren Arten erschlossen werden. Hieraus ergibt sich die Einschätzung, dass sich im angestrebten Geltungsbereich primär die regional üblichen Wiesenbewohner mit mäßiger bis hoher Toleranz gegenüber Siedlungseinflüssen finden werden, also verbreitete Heuschreckenarten, Tagfalterarten, typische Wiesenvögel bzw. Vögel des Siedlungsrandes. Diese Arten sind jedoch hochgradig mobil und finden in der näheren und weiteren Umgebung in großem Umfang vergleichbare Lebensräume.

Insbesondere für die wertgebenden Arten der in der näheren und weiteren Umgebung kartierten Biotopflächen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

2.3.3 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“, jedoch außerhalb von dessen Kernzonen, in einem raumordnerisch ausgewiesenen Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit guter bis hervorragender Eignung für eine vorrangig landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Das Landschaftsbild wird großräumig gebildet von dem offenen Talraum des Großbachs mit begleitenden landwirtschaftlich genutzten, weitgehend strukturarmen Hängen. Im Gegensatz zu dem hohen Qualitätsanspruch eines Naturparks ist – bedingt durch die relative Strukturarmut (geringe Grenzliniendichte, weitgehendes Fehlen von bedeutsamen Einzelementen wie Feldgehölzen, Säumen, Rainen, etc.) – das Landschaftsbild im angestrebten Geltungsbereich als nur von geringem bis mäßigem Wert einzustufen, gleichwohl das Gebiet – zumindest nördlich des engeren Änderungsbereiches – über eine gewisse Reliefenergie und – angrenzend – über Ansätze zur Strukturerrhöhung (z.B. junge Gehölzpflanzungen) verfügt. Insbesondere die geringe Strukturdiversität verstärkt den flächenhaften Offenlandcharakter, der erst im Nordwesten durch Eichenwaldstrukturen begrenzt wird.

Umgekehrt wirkt das Plangebiet trotz seiner topografisch tiefen Anordnung in Richtung Süden über den eigentlichen Geltungsbereich hinaus relativ weit nach außen in die Tiefe des Naturparks.

2.3.4 Erweiterte Potentialbetrachtungen nach UVPG bzw. BauGB₂₀₀₄

2.3.4.1 Bevölkerung (Mensch und Gesundheit)

Der Mensch benötigt in Zuordnung zu seinen Wohn- und Arbeitsbereichen ausreichend Erholungszonen insbesondere für eine sinnvolle Feierabenderholung wie auch für die Wochenenderholung. Das Plangebiet liegt dabei zwangsläufig in einem typischen der Bebauung zugeordneten Umfeld für die Feierabenderholung, wird aber faktisch kaum genutzt (Straßencharakter der alten Trasse, benachbarte Bundesstraßen mit ihren störenden Lärmschleppen).

Alte Trierer Straße (Wanderparkplatz / Mitfahrerparkplatz) und vorhandener befestigter Wirtschaftsweg (jetzt: Nordwestgrenze des Änderungsbereichs) sind Bestandteil eines kurzen ortsbezogenen Rundwanderweges, jedoch – insbesondere nach Norden – nicht in ein Netz überörtlicher Wege eingebunden. Von dem Hochpunkt des Wanderweges im Norden des vorgesehenen Geltungsbereichs ist ein attraktiver Ausblick auf die bewaldeten Anteile des Naturparks mit vorgelagerten Niederwäldern möglich.

2.3.4.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im engeren Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

2.3.4.3 Emissionen, Abfälle, Abwasser

Beachtenswerte Emissionen, Abfall- oder Abwasseraufkommen sind aus der aktuellen Nutzung nicht bekannt. Die Altlastensituation auf dem ehemaligen Tankstellengelände (an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzend) wurde anlässlich des Altverfahrens untersucht; es sind keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich vorhanden.

Auf das Plangebiet wirken jedoch umgebende Nutzungen (insbesondere der Verkehr der Bundesstraßen) mit ihren Emissionen ein.

2.3.4.4 Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energiequellen

Derzeit bestehen keine Nutzungen besonderer Energieeffizienz. Die Lagegunst ermöglicht aufgrund ganztägiger Besonnung eine Sonnenenergienutzung, die Gesamt-Energie-Effizienz wird aber durch die starken Windverluste entscheidend geschmälert. Bzgl. des Einsatzes von Erdwärmesonden handelt es sich um ein unkritisches Gebiet.

2.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Potentialen

Gemäss den Anforderungen an eine Umwelt(verträglichkeits)prüfung sind nicht nur die einzelnen Schutzgüter als isolierte Potentiale, sondern insbesondere ebenso die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu berücksichtigen.

Die Vorprüfung im Sinne einer grundsätzlichen fallbezogenen Wichtung wird zur Vollständigkeit wie zur besseren Übersicht in Form einer Matrix vorgenommen.

Ursache ⇨ ⇨ Wirkung	Relief	Geologie	Boden	Oberflächenwasser	Grundwasser	Klima / Luft	Vegetation	Tierwelt	Landschaftsbild	Bevölkerung	Kultur- und Sachgüter
Relief		-	X	(x)	(x)	X	(x)	(x)	X	(x)	-
Geologie	(x)		X	(x)	X	-	(x)	(x)	(x)	-	-
Boden	-	-		-	(x)	-	(x)	(x)	-	(x)	-
Oberflächenwasser	(x)	-	X		X	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	-
Grundwasser	-	-	(x)	(x)		-	(x)	(x)	-	(x)	-
Klima / Luft	-	-	X	(x)	(x)		X	-	-	(x)	-
Vegetation	-	-	(x)	(x)	(x)	(x)		X	X	(x)	-
Tierwelt	-	-	(x)	-	-	-	(x)		-	-	-
Landschaftsbild	-	-	-	-	-	-	-	-		X	-
Bevölkerung	(x)	-	(x)	(x)	(x)	(x)	X	(x)	X		(x)
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- nicht oder kaum vorhandenes Ursachen-Wirkungs-Gefüge
- (x) grundsätzliches Ursachen-Wirkungs-Gefüge
- X konkret relevant erscheinendes Ursachen-Wirkungs-Gefüge

Diese vorstehend – insbesondere auch für das beabsichtigte Vorhaben – als potentiell relevant vermuteten Ursachen-Wirkungs-Gefüge werden nachstehend ergänzend als Volltext näher reflektiert. Zusammenfassend bewertet wird das **aktuelle Zusammenwirken sowie erkennbare Potentiale / Gefährdungen**, nicht die Beziehungen und Eingriffe früherer Jahrzehnte.

Relief ⇒ Boden:

Das Relief wirkt in steileren Lagen durch allmähliche Solifluktion auf den Boden, d.h. am Hangfuß lagern sich im Laufe der Jahrzehnte/Jahrhunderte wesentlich mächtigere Bodenschichten ab. Dies ist im Plangebiet nachgewiesenermaßen im Grundsatz der Fall. Es bestehen jedoch keine aktuellen Erosionsgefahren o.ä. .

Fazit: Die Wirkungsrelevanz im engeren Plangebiet ist mittel.

Relief ⇒ Klima/Luft:

Das Plangebiet bildet eine schiefe Ebene, auf der insbesondere nachts die gebildete Kaltluft abströmt und über den Umweg des Großbachtals auf die klimatische Situation des Ortskerns von Zerf einwirkt. Die Flächenanteile, gerade des Änderungsbereiches, sind – gemessen am gesamten Einzugsgebiet – allerdings so gering, so dass von dem Relief des engeren Plangebietes keine relevanten Klimawirkungen ausgehen.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz im engeren Plangebiet sowie nach außen ist gering.

Relief ⇒ Landschaftsbild:

Das Plangebiet (Änderungsgebiet) liegt nahe dem Fuß eines südostexponierten Hanges, der das von Südwest nach Nordost verlaufende Großbachtal begrenzt. Das engere Plangebiet des Unterhanges nimmt dabei jedoch keine wirklich landschaftsbildbestimmenden Funktionen ein, wenngleich es gerade aus der Perspektive der die B 268 von Süden befahrenden Kraftfahrer potentiell prägnant ins Auge springt.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz im engeren Plangebiet ist mittel bis hoch.

Geologie ⇒ Boden:

Die natürlich anstehenden Schiefersteine verwittern zu sandig-lehmigen Böden, die zwar eine hohe Zahl an biologischen Poren geprägt sind, aber kaum gefügebedingte Poren besitzen. Ein aktueller – z.B. messbarer – Einfluss des geologischen Untergrundes auf den Bodenbildungsprozess besteht nicht.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz im engeren Plangebiet ist gering.

Geologie ⇒ Grundwasser:

Die Schiefer besitzen generell nur eine geringe Grundwasserspeicherfähigkeit. Gerade auch aufgrund des Verlaufs der Schichtungen wird Wasser z.T. wieder an die Oberfläche geführt.

Fazit: Eine Wirkungsrelevanz ist gering.

Oberflächenwasser ⇒ Boden:

Zwar befinden sich im Plangebiet keine (natürlichen) Oberflächengewässer, doch bestehen eindeutige Wirkungen des Oberflächenwassers (z.B. des Niederschlagswassers) auf den Boden. Die Hangneigung verbunden mit potentiell hohem oberflächigem Abfluss fördert potentiell Bodenerosionen. Andererseits bestehen aufgrund des Grades der Bodenbedeckung aktuell keine Erosionsgefahren.

Fazit: Die (potentielle) Wirkungsrelevanz ist hoch.

Oberflächenwasser ⇒ Grundwasser:

Im Grundsatz korrespondieren Oberflächenwasser und Grundwasser eng. Das Fehlen natürlicher Oberflächengewässer und der vielfach – geologisch wie topografisch bedingte – oberflächig ablaufende Niederschlag führen zu nur sehr reduzierten Übergängen vom Oberflächenwasser ins Grundwasser.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Klima/Luft ⇒ Boden:

Bedingt durch Exposition und potentiell ganztägige Sonneneinstrahlung erfahren die Böden bei klaren Wetterlagen eine hohe oberflächige Austrocknung. Die freie Anströmbarkeit durch den Wind unterstützt diesen Effekt zusätzlich. Die Niederschläge dringen hingegen nur oberflächig ein.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist zumindest mittel.

Klima/Luft ⇒ Vegetation:

Im Grundsatz haben die klimatischen Rahmenbedingungen einen starken Einfluss auf die Vegetationszusammensetzung, nicht jedoch bezogen auf die im Plangebiet konkret anzutreffenden Folgegesellschaften.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Vegetation ⇒ Tierwelt:

Die regionale Tierwelt ist eng an die Vegetationsstrukturen gebunden, die ihnen ein spezifisches Wohn-, Jagd-, Nahrungshabitat stellen. Das aktuelle Fehlen von Strukturdiversität oder spezifischen Strukturtypen reduziert den Wert für eine anspruchsvolle Tierwelt auf ein Minimum.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Vegetation ⇒ Landschaftsbild:

Insbesondere eine vielfältige Vegetation ist landschaftsbildstärkend, geschlossene Wälder bilden markante Grenzlinien. Fehlender Strukturreichtum lässt im vorliegenden Fall einen über den Nahbereich hinausreichenden Landschaftsbildeinfluss verneinen. Der mittlerweile feldheckenartige Böschungsbewuchs entlang der B 268 steht ohnehin nicht zur Disposition.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Landschaftsbild ⇒ Bevölkerung:

Das Landschaftsbild prägt wesentlich die Aufenthaltsqualität und den Wohnwert für die Bevölkerung. Hier wirkt das konkrete Plangebiet allerdings primär durch seine Fernwirkung auf die Erholungsnutzung, wo gleichzeitig immer auch die gesamte Ortslage mit wahrgenommen wird. Zur aktiven Freiraumaneignung im Nahbereich ist es nur nachgeordnet attraktiv.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist mittel bis gering.

Bevölkerung ⇒ Vegetation:

Durch die vorlaufende z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde der Hangbereich weitgehend nivelliert. Seit etwa 10 Jahren besteht durch den allgemeinen Rückgang kein aktiv umformender Einfluss auf das Plangebiet mehr.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Bevölkerung ⇒ Landschaftsbild:

Hier gilt im Grunde die Aussage wie vorstehend. Der aktuelle – bereits teilnivellierte – Strukturmix zeigt keine aktive Einflussnahme des Menschen auf das Landschaftsbild.

Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering.

Gesamtfazit:

Nach einem Herunterbrechen auf die konkreten Verhältnisse vor Ort relativieren sich die meisten üblicherweise intensiven Wechselwirkungen. Es verbleiben

- eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Landschaftsbildumformungen
- eine potentiell hohe Wirkung des Oberflächenwassers auf den Boden bei gravierenden Geländeänderungen
- eine potentiell mittlere Wirkung auf den Boden bei Reliefveränderungen
- eine mittlere Wechselwirkung zwischen Boden und Klima (Besonnung, Wind)

2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung, potentielle Umwidmung zu – gewerblichen – Bauflächen bereits berücksichtigt)

Generell:

Das Plangebiet trägt heute – neben bestehenden Verkehrsflächen – praktisch ausschließlich Wiesen mittlerer Standorte, an die in randlichen Bereichen Hecken- und Einzelbaumstrukturen angrenzen. Zu beachten bleibt insbesondere die hohe Einsehbarkeit von Südosten.

Arten- und Biotopschutz:

Aufgrund der weitgehenden Nivellierungen in der Ausbildung der betroffenen Wiesen mittlerer Standorte im engeren Plangebiet ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als gering einzustufen. Vergleichbare Ausprägungen sind zudem im nahen und weiteren Umfeld in großem Umfang anzutreffen. Die jungen Verbuschungen bzw. Gehölzaufkommen nordseits der alten Trierer Straße besitzen eine hohe Ersetzbarkeit, die ebenfalls noch nicht gereiften, aber bereits wertgebenden Heckensysteme zur B268 im Süden stehen ohnehin nicht zur Disposition.

Dennoch wird eine Umwidmung zu Gewerbebauflächen mit ihrem spezifischen Anspruch an den Flächenverbrauch bei gleichzeitig nur eingeschränkten Durchgrünungsmöglichkeiten zu einem weiteren Artenverlust im engeren Plangebiet führen, was in vielen Fällen jedoch nur eine kurze Wanderung der Arten bedeuten wird.

Insbesondere Flächen nach Natura 2000 werden nicht negativ beeinflusst.

Fazit: Aufgrund der weitgehenden Nivellierung der Biotoptypen im Plangebiet sind keine Bestände mit höherem Wert für das Biotop- und Artenpotential vorhanden. Die Leistungsfähigkeit ist gering, die Schutzbedürftigkeit bzgl. des Arten- und Biotoppotentials ist gering.

Boden:

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensgrundlage, Lebensraum, Archivfunktion, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen...). Bei einer Überbauung / Versiegelung gehen hingegen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Die bestehenden – insbesondere am Unterhang lehmigen – Böden besitzen eine gute landwirtschaftliche Eignung und die spezifische Eigenschaft Schadstoffe zurückzuhalten. Böden mit hohem Lehmanteil sind im Grundsatz empfindlich gegenüber Strukturveränderungen durch Umlagerung und Verdichtung; aus der landwirtschaftlichen Eignung und der potentiell schadstoffrückhaltenden Funktion lässt sich somit im Grundsatz eine sehr hohe Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit gerade gegenüber den potentiell tiefgreifenden Umlagerungsprozessen im Vorfeld baulicher Nutzungen (notwendige Terrassierungen etc.) ableiten.

Altdeponierungen sind gemäß Daten stand des Abfalldeponiekatsters nicht registriert, die Situation des offengelassen ehemaligen Tankstellengeländes ist dokumentiert.

Fazit: Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Bodens ist mittel, gegenüber den zu erwartenden tiefgreifenden Umlagerungen sogar hoch.

Wasserhaushalt:

Oberflächengewässer:

(Natürliche Oberflächengewässer sind im angestrebten engeren Geltungsbereich nicht vorhanden.)

Grundwasser:

Die im Zuge der vorgesehenen gewerblichen Umnutzung ggf. notwendigen tiefgreifenden Veränderungen der Topografie (Terrassierungen) werden – zumindest im Oberhang des Änderungsbereichs – vorhandene oberflächennahe Hangwasserschichten anschneiden. Dies hat aber nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundwasserführung oberliegender Flächen, da dies ein Bereich ist, oberhalb dem ohnehin die Tendenz zu natürlichen Hangwasseraustritten auf Hangschutt besteht. Wasserschutz- oder Wassergewinnungsgebiete werden nicht betroffen.

Fazit: Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern kann verneint werden. Eine grundsätzliche Empfindlichkeit des Grundwassers ist gegeben, es bestehen jedoch keine weiterreichenden Schutzwürdigkeiten, da das nach Niederschlägen als Interflow geführte Hangwasser ohnehin überwiegend bereits oberhalb des Änderungsbereichs natürlich austritt und keinen Grundwasserspeicher speist.

Klima / Luft:

Das Plangebiet ist aufgrund der Exponiertheit und hervorragenden Durchlüftung dank freier Anströmbbarkeit nur in geringem Maße klimaempfindlich. So ist die potentielle Beeinträchtigung von ortsnahe Kaltluftproduktionsflächen wegen umfangreicher sonstiger Ausstrahlungsflächen im Einzugsgebiet des Großbachs für die Ortskernlage ohne weiteren Belang.

Vergleichbares gilt für die Luftqualität. Insbesondere die jetzt durch die angestrebte Änderung stark verkleinerte Gewerbefläche wird keine messbaren Wirkungen auf die bestehende Ortslage entwickeln.

Fazit: Die Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit des Klimapotentials ist nur gering.

Orts- und Landschaftsbild:

Im Grundsatz ist das Landschaftsbild aufgrund der weiten Einsehbarkeit des Hanges gegenüber Veränderungen des Reliefs und der Einfügung – insbesondere großformatiger – baulicher Elemente sehr empfindlich. Diese Empfindlichkeit wird jedoch gebrochen durch die nach Westen etwas dispers auslaufende Bebauung und das ohnehin sehr auffällige Kreuzungsbauwerk von B 268 und B 407, das erst kürzlich zu einem Kreisel umgebaut wurde. Nach Südwesten wirkt der dichte Böschungsbewuchs entlang der B 268 abdeckend. Die grundsätzliche Empfindlichkeit wird gestützt durch die Lage innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“, somit einem Gebiet, das definitionsgemäß aufgrund seiner Eigenart und Schönheit sowie wegen seines Erholungswertes für die Erholungseignung größerer Bevölkerungsteile besonders prädestiniert ist; hieraus entsteht eine besondere Verpflichtung zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes und damit zur qualitätvollen Gestaltung und Einbindung.

Fazit: Das Landschaftsbild im engeren Umfeld des Plangebietes ist bereits deutlich verändert, z.T. auch vorbelastet. Die Schutzwürdigkeit ist mittel, die Empfindlichkeit gegenüber den typischen Veränderungen durch eine Bebauung mit potentiell großformatigen Baukörpern und flächigen Terrassierungen allerdings hoch bis sehr hoch.

Mensch und Gesundheit:

Der alte Ast der B 407 und der heute das Plangebiet erschließende (den Änderungsbereich nach Westen begrenzende) befestigte Fahrweg sind zwar formal Teil eines kurzen örtlich ausgewiesenen Rundwanderweges, besitzen jedoch keine grundsätzliche Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit, da sie keine nennenswerte Attraktivität aufweisen und auch nicht Bestandteil eines übergeordneten zusammenhängenden Wanderwegesystems sind.

Die Kontaminationen aus dem früheren Tankstellenbetrieb (außerhalb des Geltungsbereichs; unmittelbar angrenzend) sind erfasst und kategorisiert; ein akuter Sanierungsbedarf besteht nicht, da keine Gefahren für Mensch und Grundwasser zu besorgen sind. Eine Belastung der Ortskernlage mit gewerblichen Emissionen über den Pfad der Luft ist nicht zu befürchten.

Fazit: Für den Menschen entstehen aus den bestehenden / bisherigen Nutzungsstrukturen keine Gefährdungen. Besondere Empfindlichkeiten gegenüber der angestrebten Veränderungsabsicht sind nicht erkennbar, solange die einschlägigen Immissionswerte für ein gesundes Wohnen und Arbeiten eingehalten werden.

Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.

Fazit: Eine Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit besteht nicht.

2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor.

Eine gewisse Nähe zu FFH-Gebieten (6305-301/„Wiltinger Wald“; 6306-301/„Ruwer und Seitentäler“) ist zwar vorhanden, doch zeigt die Reflexion der Erhaltungsziele, dass von den wertgebenden Arten zu den Flächen des Plangebietes keine intensivere Vernetzungen zu erwarten sind, die Schutzziele somit nicht beeinträchtigt werden. Vogelschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.

Sonderstandorte mit hohem Entwicklungspotential/Seltenheit sind nicht vorhanden. Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung oder den einschlägigen FFH-Anhängen ist nicht bekannt.

2.6 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung des Geltungsbereiches

Die – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen (= Umweltziele) treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben aus Natura 2000, der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung zugrundezulegen. Nach aktuellem Rechtsstand sind diese Ziele auch bei einer Änderung formal erneut aufzustellen und zu erörtern.

Die derzeitige Nutzung ist zu berücksichtigen, nicht aber die bekannte Eingriffs- bzw. Veränderungsabsicht. Wesentliche Zielvorstellungen beziehen sich somit auf die Erhaltung bzw. Ergänzung der Strukturvielfalt und eine grundsätzliche Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit.

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

Arten- und Biotopschutz:

- Pflege und Erhaltung der vorhandenen jungen Obstgehölzpflanzungen durch Aufbau- und Erziehungsschnitte bei gleichzeitiger Extensivierung der Unternutzungen (derzeit z.T. noch Obstacker; liegen außerhalb des Änderungsbereichs).
- Erhöhung der Strukturvielfalt heute monoton ackerbaulich oder großflächig als Wiese genutzter Anteile (im Änderungsbereich kein Ackerbau mehr)
- Anlegen von Ackerrandstreifen und Feldrainen, Sichern und Entwickeln des Böschungsbewuchses entlang der heutigen Trierer Straße.
- Über das engere Plangebiet hinausreichend: Aufbau wegebegleitender Hecken oder Baumreihen zur linienhaften Verknüpfung der verbliebenen Ortsrandstrukturen mit den Niederwäldern/Eichentrockenwäldern oberhalb des Planbereichs; hierdurch Aufbau von Wanderungsleitlinien.

Wasser:

- (Untersuchung und ggf. Sanierung des ehem. Tankstellengeländes)
- Verbesserte Retention / Versickerung des Niederschlagswassers durch Entsiegelungsmaßnahmen (z.B. durch Reduzierung des Fahrbahnanteils der ehem. Trierer Straße)
- Erhalten der abdeckenden und filternden Lehmschichten des Bodens zur grundsätzlichen Sicherung der Grundwasserqualität

Boden:

- (Untersuchung und ggf. Sanierung des ehem. Tankstellengeländes)
- Erhalten des landwirtschaftlichen Wegenetzes in seiner z.T. unversiegelten Ausprägung als Graswege; keine weiteren Wirtschaftswegeversiegelungen
- Entsiegelungen (z.B. von Teilen der Trierer Straße)

Klima/Luft:

- Ungeschmälertes Erhalten der ortskernnahen Ausstrahlungsflächen.

Orts- und Landschaftsbild:

- Strukturanreicherung der Feldflur durch wegebegleitende Hecken bzw. ein Ausweiten der Anpflanzungen von Obstgehölzen
- Bevorzugte Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes mit Bildelementen der freien Landschaft ohne Störung durch Baukörper o.ä.

Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige (gewerbliche) Bebauung:

- Möglichst enge Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Erstellen einer Konzeption, die über einen abgeschlossen wirkenden Bauabschnitt eine ggf. Weiterentwicklung nicht verhindert.
- Intensive (äußere/öffentliche) Strukturdurchgrünung sowie intensive innere Durchgrünung mit hochwüchsigen Gehölzen
- Vorgabe von Gestaltmotiven zur Harmonisierung der Kubaturen notwendiger Baukörper in relativ weit einsehbarer Lage.

3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen

Von den vorstehend entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen (= Umweltzielen) wird bei Vorrang einer gewerblichen Entwicklung in folgenden Punkten und aus folgenden Gründen erheblich wie nachhaltig abgewichen:

Generell:

Begründung:

- *Wenngleich bislang in keinem Punkt umgesetzt, so existiert doch – aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt – bereits ein wesentlich weitreichenderer Bebauungsplan zur gewerblichen Umnutzung des in Rede stehenden Hanges. Die jetzige Beschränkung auf den Unterhang beidseits der alten Trierer Straße ist dem gegenüber eine wesentliche Verbesserung. Insgesamt wird ein gesamtökologisch nur relativ nachrangiges Gelände beansprucht!*

Arten- und Biotoppotential:

- (Die Obstgehölzpflanzungen liegen außerhalb des Eingriffsbereichs)
- Kein Anlegen von Ackerrandstreifen etc.
- Keine weitergehenden linienhaften Verknüpfungen vom Ortsrand zu den Trockenwäldern oberhalb des Planbereichs.

Begründung:

- *Die Flächennutzungsplandarstellungen geben die grundsätzlichen Ziele vor. Bei einer gewerblichen Entwicklung können nicht auf gleicher Fläche Ackerrandstreifen und vergleichbare ökologische Kleinstrukturen initiiert werden.*
- *Die linienhaften Verknüpfungen sind nicht primäre Entwicklungsvorgabe; die fachlich notwendige Kompensation kann auch anderweitig erreicht werden.*

Wasser:

- Summarisch keine Entsiegelung, sondern eine Erhöhung der Versiegelungsrate
- Wegen der Notwendigkeit zu Terrassierungen: Tiefgreifende Eingriffe in die abdeckenden wie filternden Lehmschichten

Begründung:

- *Die Vorgabe der Flächennutzungsplandarstellung hat Vorrang; insgesamt wird durch die aktuelle Änderung der Umfang der Versiegelungen und Boden(funktions)verluste gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan wesentlich reduziert.*
- *Auch die Notwendigkeit zu Terrassierungen ergibt sich aus der Basisvorgabe des Flächennutzungsplans. Wegen des Fehlens eines Einzugsgebietes zum Wasserschutz erwachsen aus der Veränderung der abdeckenden Schichten jedoch keine weiterreichenden Gefahren. Mögliche Anschnitte hangwasserführender Schichten sind bei übergreifender Betrachtung irrelevant, da das Hangwasser nach Niederschlägen ohnehin auf ausstreichenden Schichten austritt.*

Boden:

- (Das Tankstellengelände ist untersucht)
- (Der Geltungsbereich in seiner reduzierten Ausdehnung greift nicht aktiv in bislang unbefestigte landwirtschaftliche Wege ein)
- Summarisch keine Entsiegelung, sondern eine Erhöhung der Versiegelungsrate, gegenüber der derzeit rechtskräftigen Fassung aber eine deutliche Reduzierung.

Begründung:

- *Die Vorgabe der Flächennutzungsplandarstellung hat Vorrang; insgesamt wird durch die aktuelle Änderung der Umfang der Versiegelungen und Boden(funktions)verluste gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan wesentlich reduziert.*

Klima / Luft:

- Die bisherigen Ausstrahlungsflächen werden bebaut.

Begründung:

- *Die Vorgabe der Flächennutzungsplandarstellung hat Vorrang; insgesamt wird durch die aktuelle Änderung der Umfang der Versiegelungen (und damit der Aufheizungsflächen) gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan wesentlich reduziert. Gefahren für eine Veränderung der Frischluftversorgung des Ortskerns bestehen ohnehin nicht.*

Orts- und Landschaftsbild:

- Keine Aufwertung der Landschaft mit Bildelementen der freien Landschaft, statt dessen tiefgreifende Neugestaltung.
- Keine weitergehenden linienhaften Verknüpfungen vom Ortsrand zu den Trockenwäldern oberhalb des Planbereichs.

Begründung:

- *Die Vorgabe der Flächennutzungsplandarstellung hat Vorrang*
- *Die linienhaften Verknüpfungen sind nicht primäre Entwicklungsvorgabe; die fachlich gebotene Landschaftsbildneugestaltung kann auch anderweitig erreicht werden.*

Den ergänzend entwickelten Zielen für eine künftige gewerbliche Bebauung am Ortsrand kann – bei sachgerechter Umsetzung auf der nachgeordneten Ebene der Projektplanung – weitgehend nachgekommen werden.

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

Die Vorgabe für den in den Jahren 1997 bis 2000 erstellten Bebauungsplan war – aufbauend auf einem Wettbewerbsentwurf – die Entwicklung eines raumgreifenden Gewerbegebietes mit modularer Gliederungsfähigkeit in ggf. kleinere abgeschlossene Erschließungseinheiten.

Von dieser Vorgabe hat sich die Gemeinde mittlerweile gelöst und möchte nachfrageorientiert nurmehr ein kleines Gewerbegebiet entwickeln, das auf dem verbliebenen Rest der Trierer Straße als Erschließungsachse aufbaut und hang- wie talseitig eine gewerbliche Entwicklung unterschiedlicher Körnigkeit ermöglicht. Der Anknüpfungspunkt an die B 407 soll dabei nach Vorabstimmung mit dem LSV im Hinblick auf notwendige Knotenpunktabstände zum Kreisel B 407 / B 268 beibehalten, lediglich optimiert werden.

4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Das Plangebiet ist ein für gewerbliche Ansiedlungsabsichten relativ stark hängiges Gelände, dessen verkehrliche Anbindung aus Gründen der zweiseitig begrenzenden übergeordneten Verkehrsachsen und der Notwendigkeit zur Erhaltung von gewissen Knotenpunktabständen zur neu umgebauten Kreuzung B 407 / B 268 (Kreisel) nur vom Rande der Ortslage angebunden werden kann. Der Einmündungsbereich auf die B 407 ist dabei gem. Vorgaben des LSV mindestens im Ausbaustandard der sog. „Straßenmeisterlösung“ aufzuweiten.

Im Bereich der Trierer Straße sind mehrere vorhandene Gebäude mit zugehörigen Funktions- und Gartenbereichen in ihrem Bestand zu berücksichtigen und in die konzeptionelle Gesamtentwicklung – wenngleich nicht zwingend in den Geltungsbereich – einzubeziehen. Der Eigentümer des Anwesens Trierer Str. 1 wünscht zudem die Ausbildung eines „Puffers“ zu seinem Anwesen und die Zuordnung ergänzender umgebender privater Grünflächen.

Östlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzend befindet sich ein ehemaliges Tankstellengelände, dessen Vorbelastung erfasst ist. Die Fragen der Sanierung sind jedoch nicht zwingend im Bebauungsplan zu lösen, sondern einzelfallbezogen. Eine Gefährdung für Mensch oder Grundwasser besteht nicht.

Teile der alten Trierer Straße werden derzeit als sog. Mitfahrerparkplatz genutzt. Diese Funktion soll auch künftig in vergleichbarer Lage angeboten werden.

In Teilen der Trierer Straße liegen Versorgungsleitungen für die einzelstehenden Gebäude an der Steigungsstrecke der B 268 im Westen und Südwesten des Plangebietes.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind – zumindest teilweise – im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan als landwirtschaftliche Vorrangflächen markiert.

4.2 Sonstige städtebauliche Angaben i.S. abschichtender Berücksichtigung

Sonstige städtebauliche An- und Vorgaben, die im Sinne einer abschichtenden Behandlung nach BauGB₂₀₀₄ berücksichtigt werden könnten, sind bislang nicht bekannt geworden.

4.3 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Verkehrliche Erschließung

Die Lage des erschließungstechnischen Anknüpfungspunktes ergibt sich aus der Begrenzung mit überörtlichen Verkehrsachsen (keine Anbindungsmöglichkeit an die freie Strecke, Notwendigkeit der Einhaltung von Mindestabständen zum Knotenpunktsbereich B 407 / B 268) und den Vorgaben durch die bestehenden Bebauungen am „abgehängten“ Ast der alten Trierer Straße am westlichen Ortsrand von Zerf. Die dortige Tankstelle wurde zum Jahresende 1996 geschlossen. Mit der Beschränkung auf eine einseitige (hangseitige) Aufweitung der B 407 im Sinne der Straßenmeisterlösung wird die flächensparendste und preiswerteste Variante zur Umgestaltung nach verkehrstechnischen Erfordernissen gewählt. Sogar eine Ausweitung des Gewerbegebietes bleibt unverändert möglich.

Die innere Haupteerschließung des Gebietes erfolgt auf der Trasse der alten Trierer Straße in einer Breite von brutto 6,50m mit talseitig senkrecht angeordneten Mitfahrerparkplätzen. Die Erschließung endet in einer Wendeanlage Typ7 EAE85/95 (Wendeanlage für Lastzüge und Gelenkbusse).

Die gewerblichen Grundstücke werden berg- und talseitig angeordnet, wobei die Topografie bergseitig bei rd. 50m Tiefe eine Grenze setzt. Talseitig begrenzen die Anbauverbotszonen und die notwendigen Flächen für eine zentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung die Ausdehnungsmöglichkeiten gewerblicher Flächen.

Für die Bestandsgrundstücke Trierer Str. 1-3 ergeben sich keine Veränderungen bzgl. der verkehrlichen Anbindung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt in Ergänzung der bestehenden Leitungsnetze, die z.T. in der Trierer Straße bereits vorhanden sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Produktions- und Löschwasser erfolgt eine neue Zuleitung von der Transportleitung in Höhe Baldringen. Der Bedarf zur Versorgung mit Strom hängt wesentlich von der – derzeit nicht absehbaren – abgeforderten elektrischen Leistung ab; hier werden bewusst keine vordefinierten neuen Trafostandorte ausgewiesen, ggf. ist eine entsprechende Versorgungseinheit nachfrageorientiert auf dem Betriebsgelände selbst zu erstellen.

Das auf die befestigten Flächen auftreffende Oberflächenwasser wird gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Anforderungen in einem modifizierten Trennsystem abgeleitet und – auch im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht – zentral am relativen Geltungsbereichstiefpunkt bewirtschaftet. Die Ableitung der gedrosselten Mengen erfolgt nach Querung der B 407 in einem bestehenden offenen Graben. Dem Straßeneigentum (Bundesstraße) wird dabei weder Abwasser noch gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt.

Nähere Angaben sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

Für die Bestandsgrundstücke Trierer Str. 1-3 ergeben sich keine Veränderungen bzgl. der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung.

Die Erschließung des Plangebietes ist im Grundsatz als gesichert anzusehen.

4.5 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen neben tiefgreifenden Veränderungen in der Reliefstruktur und dem Landschaftsbild primär durch Veränderungen im allgemeinen Wasserhaushalt sowie durch die Boden(funktions)verluste aufgrund von Versiegelungen und Umlagerungen.

Bedingt durch die vorgefundenen wenig differenzierten Biotoptypen und die Einbeziehung bzw. Nutzung einer bereits bestehenden Straßentrasse entstehen aber dennoch nur „geringe“ Eingriffe in ökosystemare Zusammenhänge.

Im Sinne einer Konzentration der Eingriffe und mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden ist eine Ausnutzung der Bebauungsobergrenzen nach BauNVO sinnvoll. Streng genommen ist sogar die - nachträgliche - Reduzierung der bisher wesentlich umfangreicheren Zulässigkeiten eine wesentliche Minimierung.

Die Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt durch den Aufbau eines Systems zur weitgehenden Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers mit zentraler Nachretention.

4.6 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die Ausweisung von Gewerbebauflächen entspricht der Intention einer Ausweisung von Bauflächen für bevorzugt gewerbliche Ansiedlungen sowie für Ansiedlungen, die latent im Konflikt mit bestehenden innerörtlichen Nutzungen stehen. Für den bereits vorhandenen Baubestand (Trierer Straße 1-3) wird bewusst keine Integration und Überplanung vorgenommen. Lediglich dem Anwesen Trierer Str.1 wird über eine schmale private Grünfläche auf Wunsch ein zusätzlicher „Puffer“ zugebilligt.

Die vorgenommenen Einschränkungen der gem. Standardkatalog der BauNVO an sich allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen primär zur Schwerpunktsetzung bei der gesamtörtlichen Funktionsverteilung beitragen. Wegen der Bebauung in relativ weit einsehbarer Ortsrandlage werden für die Gebäudekubaturen, Fassadengliederungen und Dachausbildungen gewisse rahmengebende Anforderungen formuliert, die typische Grobkörnigkeit von Gewerbebauten kann hierdurch allerdings nicht aufgelöst werden.

5. Umweltbericht, Teil II - Grünordnung

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne der Optimierung der Flächenbeanspruchungen sind im Zuge des Umweltberichtes auch alternative Planungsstandorte / alternative Planungsinhalte und die Notwendigkeit einer Beanspruchung landwirtschaftlich (bzw. forstwirtschaftlich) geeigneter Flächen zu reflektieren.

5.1.1 Wiedernutzbarmachung, Innenentwicklungen, Standortalternativen

Das Abprüfen grundsätzlich alternativer Standorte ist originäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung, kann nicht erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden. Mit der wesentlichen Reduzierung des Geltungsbereichs eines heute bereits gültigen(!) Bebauungsplans wird sinngemäß dem Gedanken der Innenentwicklung Rechnung getragen, d.h. es werden keine neuen Flächen in freier Landschaft beansprucht! Vielmehr werden zumindest formal bereits bestehende Gewerbeflächen in ihrer Ausdehnung wesentlich reduziert und dem tatsächlichen Nachfragebedarf angepasst. Eine sinnvolle Gewerbeentwicklung in der Ortslage scheitert grundsätzlich an Immissionskonflikten und ist nicht denkbar.

5.1.2 Begründung für das Beanspruchen landwirtschaftlicher Flächen

Im konkreten Fall wird faktisch auf formal bereits festgesetzte Bauflächen zurückgegriffen, somit werden im Aufhebungsbereich quasi bereits aus der Landwirtschaft herausgenommene Flächen wieder an die Landwirtschaft zurückgegeben. Im Grundsatz ist – gerade bei Baulandentwicklungen im ländlichen Bereich – eine Beanspruchung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen unumgänglich. Für ein Nach- und Umnutzung geeignete Industriebrachen o.ä. existieren in Zerf nach Lage und Umfang nicht.

5.1.3 Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus der Bezugnahme auf die bestehende Trierer Straße. Ein grundsätzlich anderer Lösungsansatz ist – wie sich bei den Umsetzungsbemühungen für die ursprünglich erstellte Planung herausgestellt hat – für eine kosten- wie flächenminimierte Gewerbegebietsausweisung nicht tragfähig. Die Ausdehnung in den Hang ergibt sich aus den grundsätzlichen Flächenansprüchen für eine gewerbliche Bebauung, die ihre Grenzen in den topografischen Rahmenbedingungen finden.

5.2 Analyse und Prognose zum Umweltzustand

Bei der Prognose sind bei strenger Betrachtung insbesondere auch sekundäre, kumulative, synergetische, kurz-, mittel- und langfristige, ständige und vorübergehende, positive und negative Wirkungen einzubeziehen. Dies ist in dieser Ausführlichkeit aber gar nicht allgemein nachvollziehbar redaktionell aufzubereiten und darzustellen. Somit erfolgt vergleichbar der Matrixdarstellung der Wechselbeziehungen nur eine Zusammenfassung und Darlegung der wichtigsten Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt im Zuge der Bewertung der tatsächlichen Festsetzungsinhalte in Kap. 5.3ff.

5.2.1 Darstellung und Bewertung der aktuellen Raumnutzungen

Bei den Raumnutzungen ist das engere Plangebiet wie auch das Umfeld zu betrachten. In diesem Zusammenhang sollen zudem die potentiellen Immissionskonflikte sowie die Altlasten reflektiert werden.

Allgemein:

Das heutige Nebeneinander von Ackerflächen (tlw. weiter hangaufwärts) und Wiesen (im engeren Plangebiet, ausschließlich) mit nur geringen Strukturelementergänzungen (junge Obstbaumreihen im Anschluß an den nördlichen Geltungsbereichsrand) ist bereits weitgehend nivelliert. Die Funktion des Mitfahrerparkplatzes soll und kann übernommen werden. Die Herauslagerung der Bundesstraßenkreuzung erfolgte bereits vor Jahrzehnten, die Umgestaltung des Verknüpfungsbereichs zu einem Verkehrskreisel ist neu.

Schallkonkurrenzen:

Grundsätzliche Schallkonkurrenzen zwischen den angrenzenden Bundesstraßen und einer Gewerbegebietsnutzung sind nicht vorhanden, denn Gewerbegebiete sind – nach Industriegebieten – die „schalltoleranteste“ Gebietskategorie. Die bisherigen Ausweisungen für Gewerbebauflächen sind zudem von den begrenzenden Bundesstraßen so weit abgesetzt, dass eine Schallkonkurrenz für z.B. integrierte Betriebsleiterwohnungen nicht zu besorgen ist.

Altlasten und Dekontaminationsbedarf:

Hier wird u.a. Bezug genommen auf die Erkundungsmaßnahmen, die im Zuge des Altverfahrens durchgeführt wurden. Demnach sind aus dem engeren Änderungsbereich keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Von den Verunreinigungen der ehemaligen Tankstelle an der Trierer Straße (außerhalb des Alt-Geltungsbereichs wie des Änderungsbereichs) gehen keine Gefahren für Mensch oder Grundwasser aus, insbesondere besteht kein Bedarf zur bauleitplanerischen Einbeziehung. Dies wurde bereits anlässlich des Alt-Verfahrens - seinerzeit mit der Bezirksregierung Trier - abschließend geklärt.

5.2.2 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Die Diskussion einer „Nullvariante“ erübrigt sich, da eine Totalaufhebung des bestehenden Bebauungsplans (Nullung des bestehenden Rechtsstandes) nicht zur Diskussion stehen kann und eine Nullvariante i.S. fehlenden planerischen Eingriffs (Nullung der Änderung) nur den Fortbestand der Zulässigkeit gewerblicher Entwicklungen im derzeitigen – wesentlich raumgreifenderen – Umfang bedingen würde.

5.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung

Allgemein:

Bei Plandurchführung i.S. einer Änderung für den angestrebten Teilbereich und einer Aufhebung des Restes des Alt-Geltungsbereichs werden die Zulässigkeiten des bisherigen Bebauungsplans, insbesondere der landschaftliche Eingriff und die Versiegelung wesentlich reduziert. Diese Aussage gilt für alle Standortfaktoren.

Schallkonkurrenzen:

Die Basisaussage zu den Schallkonkurrenzen bleibt unverändert, doch rücken mit der angestrebten Änderung die gewerblichen Nutzflächen wesentlich näher an die begrenzenden Bundesstraßen und deren Kreuzungsbauwerk heran.

Die schalltechnischen Aspekte werden im Gutachten Moll Nr. 4654 dargelegt. Demnach besteht keine Schallkonkurrenz zwischen den angrenzenden Bundesstraßen und den Schutzansprüchen möglicher integrierter Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der Ortslage sowie „Am Schurpenberg“ (B 268) ist jedoch für das Gewerbegebiet eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, durchzuführen und festzusetzen. Zusätzlich bleibt bei einer Einrichtung von Betriebswohnungen der Schallschutz gegenüber dem typischen Gewerbelärm aus angrenzenden betrieblichen Abläufen einzuhalten.

Altlasten und Dekontaminationsbedarf:

Es erfolgte keine Veränderung gegenüber den Verhältnissen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.3 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

Konzeptionelles:

Die Absicht zu einer gewerblichen Bebauung nach den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans wird beibehalten.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (und einer Konzentration der gravierenden Störnutzungen eines Gewerbegebietes) werden die gem. BauNVO zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung bewusst ausgeschöpft.

Die innere Erschließungsstraße muß mit 6,50m befestigter Breite für die Andienung gewerblicher Bauflächen als flächenoptimiert gelten; ähnliches gilt für die Umsetzung des Einmündungsbereichs zur B407 in Form der Straßenmeisterlösung mit einseitiger (hangseitiger) Aufweitung, wodurch die talseitig abdeckende Baumreihe komplett erhalten werden kann.

Die gewählte Form einer formelgebundenen flächenbezogenen Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen auf den Einzelgrundstücken führt im Gewerbegebiet zu einer relativ dichten inneren Durchgrünung der nicht mit Gebäuden überstellten Flächenanteile und wird mit der konsequenten motivbezogenen (artengebundenen) Bepflanzung der inneren Erschließung wie der unabdingbaren rahmenden Böschungsbepflanzungen den Charakter eines Gewerbegebietes relativieren.

Arten- und Biotopschutz:

Die Grundsatzentscheidung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am jetzigen Standort führt – auch bei einer wesentlichen Verkleinerung – aufgrund der gewerbespezifischen Anforderungen zwangsläufig zu einer weitgehenden Umkrepelung des Geländes mit nahezu vollständiger Vernichtung der im Inneren vorhandenen Biotopstrukturen aus überwiegend Wiesen mittlerer Standorte. Erhalten lassen sich lediglich die randlichen Gehölzstrukturen entlang von B407 und B268 sowie ein kleiner Baumweidenbestand im Südwesten.

Andererseits werden durch die Nutzung als Gewerbegebiet und daraus resultierende Terrassierungen unverändert Sachzwänge geschaffen, die gerade im Bereich der umfangreichen Böschungen bzgl. der Artenauswahl nur in beschränktem Maße Handlungsspielräume eröffnen, d.h. eine Wiederherstellung von wiesenbestandenen – potentiell magergetönten – Offenlandbereichen ist im engeren Eingriffsbereich nicht möglich, wenn rahmend böschungssichernde und teilweise gebäudeabdeckende Anpflanzungen vorgenommen werden sollen. Es entstehen primär heckendominierte Systeme, die einen gänzlich anderen – an die oberliegenden Trockenwaldstrukturen angelehnten – Biotoptyp darstellen und für eine gänzlich andere Tierwelt Vernetzungsstrukturen schaffen. Da andererseits die engere und weitere Umgebung von Zerf weitgehend offenlanddominiert ist und gerade am Hang des Eingriffs nur wenig gliedernde wie Nischenbiotope bildende Hecken und Säume existieren, kann dies summarisch dennoch als positive Biotopentwicklung im Sinne von Strukturhöhung angesehen werden.

Die potentialbezogene Gegenüberstellung ergibt (bezogen auf den faktischen Bestand, nicht auf die aktuell theoretischen Zulässigkeiten) für den Kerneingriffsbereich im Bereich der im Zuge der Bestandscharakterisierung beschriebenen Flächen:

Bestand		Planung	
Wiesen mittlerer Standorte, z.T. mit Nährstoffanreicherung	21.300qm	Wiesen (öff. Grünflächen)	1.700qm
trockengetönte Strauchhecken	300qm	strauchdominierte Hecken in den künftigen Böschungsbereichen	5.500qm
Baumhecken	230qm	Baumhecken	230qm
Baumweiden	150qm	Baumweiden	150qm
Sonstige Wiesenböschungen	600qm	(entstehen als Restflächen)	
		extensive Obstwiese	820qm
		kulissenbildende Baumreihen	41 Bäume

Der Biotoptyp der Wiesen mittlerer Standorte ist im Umfeld der Gemeinde Zerf der dominierende Biotoptyp, tritt somit trotz wesentlicher Reduzierung nicht ins Minimum. Der Eingriff wird keine schwerwiegenden Folgen für die daran gebundenen Tierarten haben, da hinreichend Ausweichräume vorhanden sind. Eine ersatzweise Herstellung des Biotoptyps an anderer Stelle ist nicht erforderlich.

Eine wesentliche Ausweitung erfahren die Heckensysteme, die in geringem Umfang als Strauch- bzw. Baumhecken vorhanden sind. Angepasst an die zu erwartend trocken-mageren Standortverhältnisse der künftigen Böschungen erhöht sich der Heckenanteil erheblich. Aufgrund der Breite von überwiegend 10m muss auch eine Ausbildung von differenzierten Randlinien und Heckeninnen- wie Heckensaumbereichen unterstellt werden. Für insbesondere Vögel entstehen neue Lebens- und Nahrungsräume, die das umgebende Offenland sinnvoll ergänzen.

Die Baumheckenanteile zur B 268 sowie die ergänzend abdeckenden Baumweidenbestände im Südwesten bleiben im Grundsatz erhalten.

Als neue Elemente werden eingeführt:

- ein kleiner Obstbaumbestand in Zuordnung zu einem Wohnhaus (weiterer Trittstein in Ergänzung zu dem Bestand nordwestlich - außerhalb - des Geltungsbereichs)
- kulissenbildende Baumreihen zur inneren Durchgrünung wie zur Rahmung von Bauflächen und heckendominierten Böschungen.

Gerade im Gewerbegebietsinneren sind Bäume die einzig sinnvolle Durchgrünungsmöglichkeit. Die Kronenbereiche sind wertvoller Teillebensraum für zahlreiche Tierarten.

Für die externen Maßnahmen zur Kompensation der Bodenfunktionsverluste mittels hilfsweise bodenfunktionsfördernden biotopentwickelnden Maßnahmen bestehen keine Vorgaben; empfohlen wird der ergänzende Aufbau von Heckensystemen oder (Obst-)Baumreihen entlang der Wege am gleichen Hang. (⇒ Abwägung)

Fazit: Aus Sicht des Arten- und Biotoppotentials sind keine weiteren Maßnahmen zur streng funktionalen Kompensation i.S. einer Wiederherstellung spezifischer Biotoptypen für zu tätige Eingriffe notwendig; der neue „Wert“ entsteht durch die Ausweitung der Hecken- und Einzelbaumstrukturen. Hinzu addieren sich die biotopentwickelnden Maßnahmen im Zuge der externen Kompensation.

Wasser:

Der Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch eine definierte Retention nach aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen erbracht. (Details siehe siedlungswasserwirtschaftliche Vor-Konzeption).

Eine Störung des Grundwassers oder gar von Grundwasserspeichern erfolgt nicht, die gesamtflächenbezogen etwas geringere Zuführung ist wegen fehlender Nähe von Wassergewinnungsgebieten in der Summe unerheblich. Zudem neigt das Grundwasser ohnehin nachweislich bereits im Oberhang eher zu temporären Austritten nach Niederschlagsereignissen als zur Versickerung in speicherrelevante Tiefen. Insgesamt gewinnt das Grundwasserdargebot gegenüber der bislang verfolgten und aktuell formal rechtskräftigen „großen“ Gewerbegebietslösung allein aufgrund der wesentlichen Flächenreduzierung des potentiellen Eingriffs.

Fazit: Für den Wasserhaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Klima / Luft:

Belastungen durch Schadstoffemissionen sind auch durch den vorgegebenen Gebietstyp GE bei Einhaltung aktueller Auflagen durch die Gewerbeaufsicht nicht zu erwarten. Die Bebauung bewirkt jedoch eine Veränderung des Kleinklimas vom Freilandklima zu einem typischen Klima besiedelter Flächen mit Hitzerückstrahlungen von Versiegelungen und Abwärmeeffekten aus der Energienutzung. Hier ist durch die festgesetzten Mindestbegrünungsstandards (Beschattungen) nur bedingt eine Kompensation zu erzielen; kleinklimatische Auswirkungen sind bei Vorrang der Bebauungsabsicht – trotz summarisch wesentlich verkleinerten Umfangs des Eingriffs – unvermeidbar.

Aufgrund der hervorragenden Durchlüftung, keiner Verbauung eines Talraumes und der in der Umgebung sehr umfangreich verbleibenden Offenlandflächen sind dennoch keine nachhaltigen Veränderungen insbesondere in der Altortlage zu erwarten.

Auch werden die weniger waldartigen als vielmehr strauchdominierten rahmenden Hecken bewirken, dass unverändert bodennahe Kaltluft von den oberen Hangbereichen das Gebiet durchfließen kann. Eine blockhafte Gewerbebebauung ist in Zerf nicht zu unterstellen, es werden hinreichend Gebäudezwischenräume und Lagerflächen entstehen, die faktisch durchströmt werden können.

Fazit: Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten, eine nach außen wirksame klimatische Schlechterstellung ist nicht zu erwarten. Klimatische Veränderungen im Kerngeltungsbereich selbst sind unvermeidbar.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild erfährt analog der bislang rechtskräftigen und wesentlich flächengreifenderen Lösung eine grundsätzliche Umwandlung zum Ortsbild. Bzgl. der Fernwirkung und Einsehbarkeit wird mit der relativ intensiven und systematischen Durchgrünung gerade auch mit langfristig abdeckenden großkronigen Bäumen eine gehölzbetonte Neugestaltung des ortsrandbildenden Landschaftsbildes vorgenommen ohne dass sich das Gewerbegebiet „auf der grünen Wiese“ dadurch wirkungsvoll „verstecken“ lässt – insbesondere nicht gegen Einsehbarkeiten von den Höhen der gegenüber liegenden Ausläufer des Schneeberges („Auf der Kupp“). Eine Einsehbarkeit „von oben“ ist in keinem Fall vermeidbar. Damit strahlt ein Gewerbegebiet immer in den angrenzenden Naturpark aus, allerdings ist das wesentlich flächenreduzierte, tief angeordnete Gewerbegebiet deutlich unauffälliger als die bis in den Oberhang reichende derzeit rechtskräftige Version.

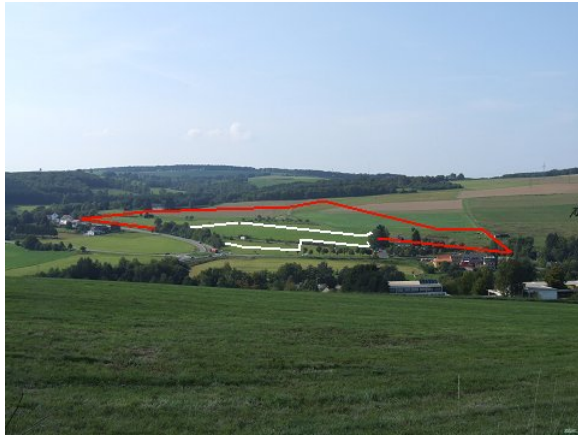
Das nähere Heranrücken an die begrenzenden Bundesstraßen – und damit die potentiell intensivere Erlebbarkeit durch deren Nutzer – gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung ist dabei weitgehend nachrangig. Die westliche Ortseingangssituation von Zerf lässt sich unverändert angemessen neu gestalten, insbesondere da sich für eine gewerbliche Nutzbarkeit talseitig der alten Trierer Straße geradezu zwangsläufig eine die B 407 begleitende Auftragsböschung ergibt, die gem. Festsetzungen mit einer langfristig geschlossen wirkenden Heckenpflanzung in Ergänzung zu den bereits 10m über Ursprungsgelände aufragenden Bepflanzung der Böschungen zur B 268 abschließt. Die Abpflanzung erfolgt hier bewusst nur mit Sträuchern und einer ergänzenden Reihe großkroniger Bäume entlang des Böschungskopfes. Städtebauliche Qualität kann nicht durch die immer wieder geforderten „Umwaldungen“ von Eingriffen erzeugt werden. Gerade Gewerbebauten müssen und sollen auch ehrlich nach außen „werben“ dürfen. Sichtschirme verhindern wirtschaftlich notwendige Gewerbeansiedlungen und nehmen jegliche Motivation für eine qualitätvolle Gebäudegestaltung.

Die Bergahorngruppe im Osten vor der Einfahrt ins Gewerbegebiet bleibt vollständig erhalten, ebenso die talseitige Baumreihe entlang der B 407. Die bergseitige Baumreihe entlang der B 407 muss der verkehrstechnisch notwendigen Einmündungsverbreiterung weichen und wird durch die innere Durchgrünung des Baugebietes – insbesondere das neue innere Straßenbegleitgrün mit großkronigen Bäumen – aufgefangen. Die Einbindung nach Westen, von wo das Baugebiet ohnehin nur über eine sehr kurze Strecke von der B 407 einsehbar ist, erfolgt durch die vorgeschriebene Böschungsbepflanzung und eine zusätzlich vorgesetzte Reihe großkroniger Bäume.

Bergseitig ist eine 10m breite Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zugleich die individuell entstehenden Böschungen integriert. Soweit sich tiefere Einschnittsböschungen ergeben, werden diese für die Talansicht von den davor errichteten Gebäuden mit abgedeckt, andererseits werden die Gebäude und ggf. Frei- und Lagerflächen für die Bergansicht in das Gelände eingesenkt und damit in ihrer Ansichtshöhe reduziert. Zu dem angrenzenden Fahr- und Wanderweg wirken von Nordwesten her die bestehenden jungen Obstgehölzbestände zusätzlich einbindend, ein vergleichbares Motiv soll auf der privaten Grünfläche nördlich des Anwesens Trierer Straße 1 entstehen, wo es zugleich zu dem dortigen Fahrweg abdeckt.

Insgesamt stellte die veränderte Konzeption für das Orts- und Landschaftsbild gegenüber dem aktuellen Rechtsstand – und das ist bei einer Änderung mit wesentlichen teilaufzuhebenden Flächen primär entscheidend! – eine erhebliche Verbesserung dar.

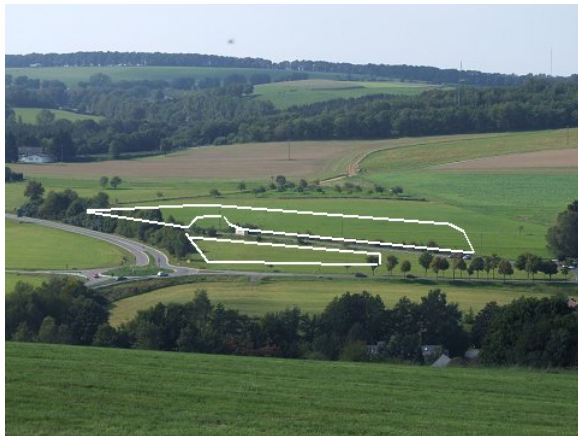
Nachstehend werden prägnante Perspektiven nochmals anhand von kommentierten Fotos erläutert:



Die nebenstehende Perspektive von der Sitzbank an dem Weg „Auf der Kupp“ zeigt die Reduzierung der Flächen (weiß) gegenüber dem aktuell genehmigten Stand (rot).

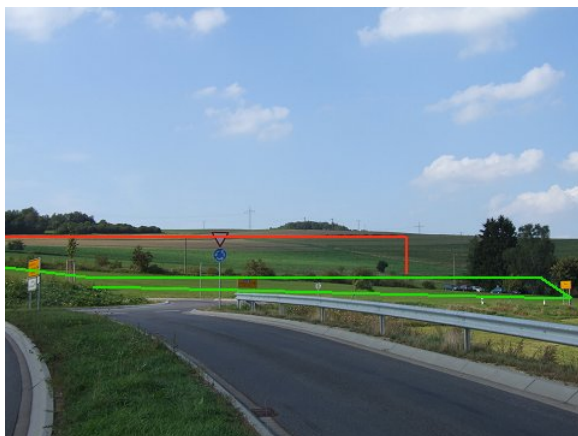
Es ist fraglos eine wesentliche Verbesserung für das Landschaftsbild zu konstatieren, da die sich verändernde Fläche stark schrumpft und die neuen Flächen insbesondere „tief“ in der Landschaft angeordnet sind (gegenüber einer störend „hohen“ Anordnung wie etwa auf „Lafeld“ in Pellingen...)

(Markiert sind die Gebietsabgrenzungen, keine Höhenentwicklungen)



Hier sind nochmals die engeren Bauflächen in Relation zu den vorhandenen Gehölzbeständen markiert.

Gut erkennbar ist die teilabdeckende Wirkung der bestehenden Böschungsbepflanzung der B 268 sowie die Zuordnung zu den – abgesetzt – im Norden angrenzenden etwa 10 Jahre alten Obstwiesen.



Hier dargestellt ist – worst case - die voraussichtlich Veränderung für den von Süden auf der B 268 auf den Kreisel zufahrenden Verkehr. Dargestellt ist die extremste denkbare Aufschüttung mit einem maximal denkbaren ungegliederten Gebäudekubus

Die räumlich nach oben begrenzenden Wälder werden nicht abgedeckt, alle Gebäude nördlich der Trierer Straße verschwinden – bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe von 10m – hinter dem Kubus auf dem Grundstück südlich der Trierer Straße. (alles ohne abdeckende Begrünung)



Auf der B 407 – im Bereich der eigentlichen Ortseingangssituation – würde die ungünstigste denkbare Böschung im Südosten etwa wie dargestellt enden.
(alles ohne abdeckende Begrünung)



Die zur Ortslage und zum weiteren Verlauf der B 407 hin abdeckende Gehölzgruppe aus Ahornbäumen bleibt ungeschmälert erhalten.



Dieses Foto von Westen zeigt das ungefähre Verhältnis der Höhenentwicklung der bereits bestehenden und festgeschriebenen Gehölze im Südwesten an der B 268 in Relation zur Höhe eines maximal denkbaren Gebäudekubus.
(alles ohne abdeckende Begrünung)



Auf der B 268 – von Trier kommend – deckt eine auf über 2m Höhe reichende Böschung bzw. die dortige Bebauung in der Innenkurve ab. Kurz vor dem letzten Anwesen an der B 268 bis zu dem Beginn der bergseitigen Böschungsbepflanzung an der B 268 (siehe Bild zuvor) öffnet sich für wenige Meter ein „Fenster“ mit potentieller Einblickmöglichkeit auf Gebäude im Gewerbegebiet. Hier werden die Höhenrücken im Bildhintergrund vss. abgedeckt.
(alles ohne abdeckende Begrünung)



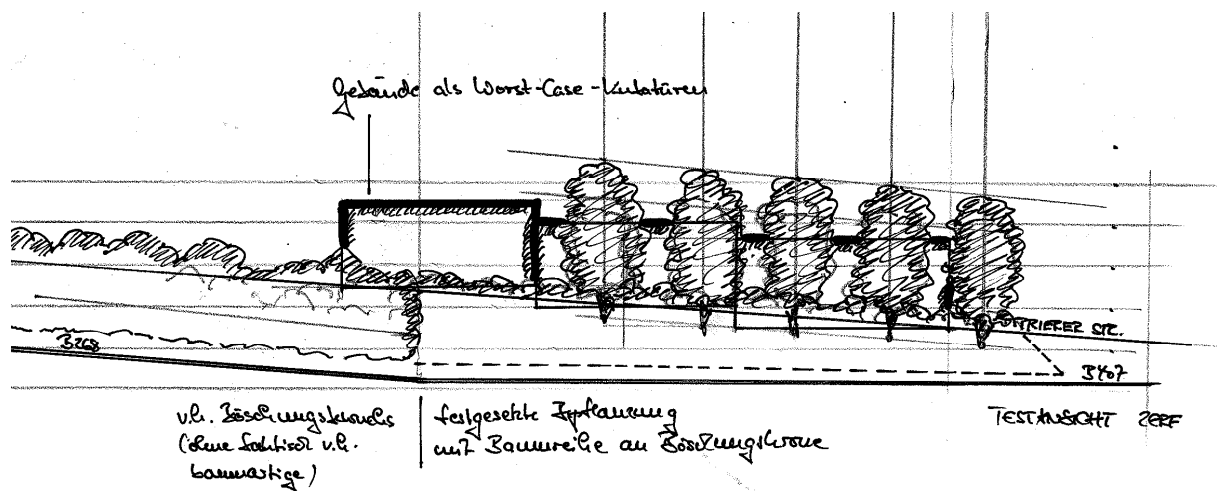
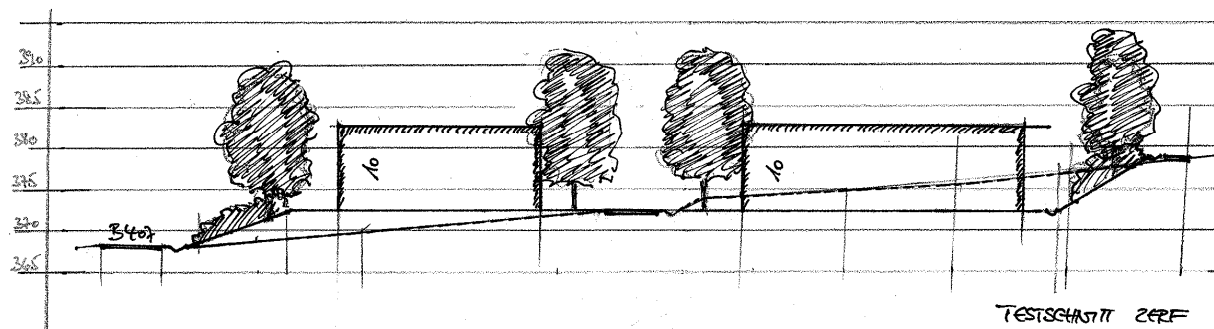
Schwer darzustellen ist die Einbindung von Norden. Aus der Perspektive von der Bank am Wegekreuz wird neben der Rahmeneingrünung im Plangebiet zusätzlich der vorhandene etwa 10jährige Obstgehölzbestand abdecken helfen.
(alles ohne abdeckende Begrünung)

Für die Erlebbarkeit aus der Ferne (aus dem Naturpark) ist primär die deutliche Flächenreduzierung gegenüber der bisher zulässigen Lösung relevant. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude ist gegenüber dem Alt-Bebauungsplan (um bis zu 1/3) reduziert, der Umfang gestalterischer Vorgaben (z.B. zur Fassadengliederung) übernommen, Fassaden und Dachbegrünungen sind unverändert nicht festgesetzt. (⇒ Abwägung)

(ergänzende Skizzen umseitig)

Fazit: Da es sich formal um keinen Neueingriff handelt, sondern um einen Vergleich des bisherigen Rechtsstandes mit dem angestrebten neuen, bleibt es korrekt von einer angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbildes zu sprechen, bei der der Eingriff gegenüber dem bisher Zulässigen erheblich reduziert wird. Die Ausstrahlung der Gebäude in die freie Landschaft wird durch die breiten rahmenden Pflanzungen sowie die Baumreihen wesentlich gemildert, wenngleich bei weitem nicht aufgehoben.

Zur Erläuterung der grundsätzlichen Geländeänderung und pflanzlichen Einbindung sollen auch anliegende Schnittskizze (S $\Rightarrow$ N) bzw. Testansicht von Süden beitragen.



Boden:

Angesichts der relativen Unempfindlichkeit anderer Potentiale wird – wie bei fast allen Eingriffen durch Bebauungen – der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichen wertbildenden Faktor für den Umfang zu initiiierender Kompensationsmaßnahmen. Im konkreten Fall wird ein bislang wesentlich umfangreicher zulässiger Eingriff deutlich zurückgefahren, d.h. der Kompensationsbedarf sinkt, was summarisch eine klare Verbesserung bedeutet. Da aus dem Altverfahren noch keine Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden, sind jedoch die auf den neuen Eingriff bezogenen Maßnahmen noch vollständig zu erbringen. Die Basisbilanzierung erfolgt deshalb analog einem Neueingriff.

Die Kompensationseinschätzung – Ermittlung des Basiswertes – für Boden(funktions)verluste im Kerngeltungsbereich erfolgt gem. nachstehender Tabelle orientiert an der Flächenbilanz (s.a. Kap. 8). Aufgrund der zu erwartenden tiefgreifenden Umlagerungen müssten dabei die über die engeren Versiegelungen hinausreichenden Flächenanteile der Bauflächen zumindest hälftig mit in die Bilanz eingehen*. Das Retentionsbecken wird „neutral“ gerechnet.

Kompensation (fachlich)	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	
B 407 (neu)	1.275	+ 1.275	(E)
./ B 407 (vorhanden)	1.225	- 1.225	(A)
Projektstraße inkl. Parkplätzen und Zufahrten	2.320	+ 2.320	(E)
./ vorh. Projektstraße (korrespondierender Anteil zu vor)	1.800	- 1.800	(A)
Verkehrsberuhigung (v.h.)	600	---	(-)
Landwirtschaftlicher Weg (v.h.)	240	---	(-)
Fußweg (v.h.)	15	---	(-)
Landwirtschaftlicher Wendeweg (unbefestigt; x 0,2)	600	+ 120	(E)
Öffentliche Grünflächen (inkl. Wasserführungen und Retention)	3.100	---	(-)
Private Grünflächen (zu Grundstück „Gärtner“)	1.000	---	(-)
Bauflächen (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	10.430	+ 10.430	(E)
Bauflächen (nicht versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	6.925	+ 3.460	(-)

Nominales Kompensationsdefizit (im Eingriffsgebiet):

+ 14.580 (E)

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

*In diesem Zusammenhang bleibt jedoch auf grundsätzliche Inhalte der städtebaulichen Abwägung hinzuweisen, die - da Änderung eines bestehenden Bebauungsplans - auf **andere Anrechnungsmaßstäbe des Altverfahrens** hinweisen. – s. **Kap. 6.1**. Logischerweise können für eine Bebauungsplanänderung – die hier objektiv eine wesentliche Eingriffsverminderung vorbereitet – keine grundsätzlich anderen (strengerer) Maßstäbe angelegt werden als im vorherigen Verfahren. Deshalb wird nach Abwägung nur der versiegelbare Anteil der Bauflächen als Eingriff gewertet, die rahmenden böschungsdeckenden Heckensysteme gehen zudem zumindest hälftig in die Kompensationsberechnung ein. Der besseren Übersicht halber wird diese veränderte Bemessung – wiewohl von der landespflegerisch-fachlichen Beurteilung abweichend – hier sogleich nachstehend aufgeführt.

Kompensation (nach Abwägung)	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	
B 407 (neu)	1.275	+ 1.275	(E)
./ B 407 (vorhanden)	1.225	- 1.225	(A)
Projektstraße inkl. Parkplätzen und Zufahrten	2.320	+ 2.320	(E)
./ vorh. Projektstraße (korrespondierender Anteil zu vor)	1.800	- 1.800	(A)
Verkehrsberuhigung (v.h.)	600	---	(-)
Landwirtschaftlicher Weg (v.h.)	240	---	(-)
Fußweg (v.h.)	15	---	(-)
Landwirtschaftlicher Wendeweg (unbefestigt; x 0,2)	600	+ 120	(E)
Öffentliche Grünflächen (inkl. Wasserführungen und Retention)	3.100	---	(-)
Private Grünflächen (zu Grundstück „Gärtner“)	1.000	---	(-)
Bauflächen (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	10.430	+ 10.430	(E)
Bauflächen (nicht versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz), davon heckendominierte Böschungen	6.945 5.300	--- - 2.650	(-) (A)
Nominales Kompensationsdefizit (im Eingriffsgebiet):		+ 8.470	(E)

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

Fazit: Auch bei einer – nach Abwägung – korrigierten Bewertung verbleibt im Kerngeltungsbereich für das Bodenpotential ein Defizit von nominal knapp 8.500qm voll anrechenbarer Fläche, das für eine Vollkompensation ergänzend durch externe hilfswise bodenfunktionsfördernde Maßnahmen der Biotopentwicklung zu kompensieren bleibt.

Mensch:

Aktuell ist ein Gewerbegebiet zulässig und auch künftig soll ein Gewerbegebiet zulässig sein. Die grundsätzliche Problemstellung bleibt somit unverändert.

Gewerbliche Bauflächen wirken auf den Menschen aufgrund ihrer „Undurchlässigkeit“ bzw. mangelnden Attraktivität sowie durch ihre primären und sekundären Emissionen. Gleichzeitig haben die im Gewerbegebiet ggf. doch wohnenden Menschen (Inhaber bzw. Betriebsleiter, Hausmeister,...) einen Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse. Die Ansprüche an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben ohnehin zu beachten.

Das Schallgutachten 4654 vom Juli 2007 stellt klar, dass zwischen den begrenzenden Bundesstraßen und ggf. integrierten Betriebsleiter- oder Betriebsinhaberwohnungen keine unzulässige Schallkonkurrenz (nicht einmal eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte) besteht. Für die grundsätzliche Vorhabenszulässigkeit wird zum Schutz der bereits bestehenden Bebauungen außerhalb des Gewerbegebietes eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 eingeführt und festgesetzt. Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe gegenüber den zulässigen gewerblichen Nutzungen durch bauakustischen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Olfaktorische Konflikte bleiben ggf. auf der Ebene der eigentlichen Betriebsgenehmigung zu lösen, da bislang – entgegen ursprünglicher Absicht – kein hinreichend konkretisierter Ansiedlungswunsch vorgetragen wurde, der eine Abschätzung ermöglichen würde .

Fazit: Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität vorhandener Siedlungsflächen erfolgt nicht, solange die einschlägigen Auflagen für die Betriebsstätten eingehalten werden. Eine Immissionskonkurrenz zwischen den angrenzenden klassifizierten Straßen und ggf. integrierten Wohnnutzungen besteht nicht. Konflikte zu ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind fallbezogen zu lösen.

Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden, werden deshalb auch nicht beeinträchtigt.

Fazit: Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern erfolgt nicht.

5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

5.4.1 Anforderungsprofil an externe Kompensationsmaßnahmen, fachliche Vorschläge und gemeindliche Entscheidung

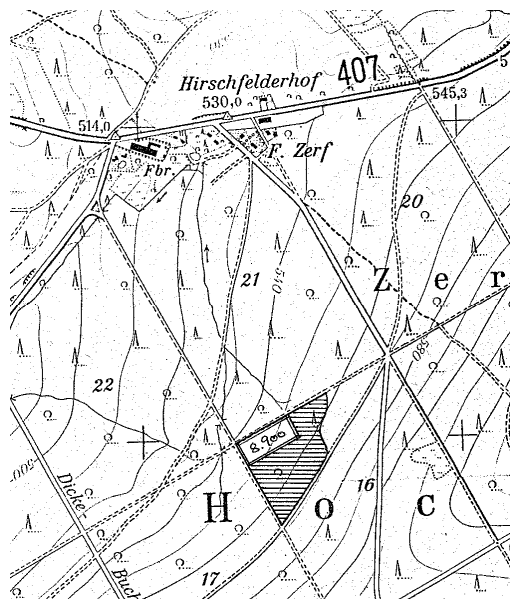
Die Möglichkeiten zur externen Kompensation für Boden(funktions)verluste sind weitgehend flexibel, d.h. funktional nicht lagegebunden. Die Anrechnungsfähigkeit hängt von den spezifisch eingeworfenen Maßnahmeninhalten ab.

Fachplanerische Empfehlung ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Biotopentwicklung, die zugleich das Landschaftsbild im Umfeld des Gewerbegebietes stärkt, primär der Aufbau ergänzender wegebegleitender Baumreihen oder Heckensysteme im Oberhang desselben Landschaftsbildausschnittes.

Die Mobilisierung derartiger wegebegleitender Flächen erweist sich als schwierig. Die Gemeinde hat sich deshalb mit Verweis auf den Altbauungsplan und die seinerzeit bereits beanspruchten Ökokontierungen entschieden, die damals eingeworfene Waldumbaumaßnahme erneut einzuwerfen. Diese Waldflächen wurden im Herbst 1996 in das Ökokonto eingebucht und haben mittlerweile erhebliche „Zinsen“ erwirtschaftet. Deshalb sollen die dem Altbauungsplan zugeordneten 8.900qm Waldumbau auch im Änderungsverfahren als ergänzende externe Maßnahmen beibehalten werden.

5.4.2 Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

Bei der eingeworfenen Maßnahme handelt es sich um eine im Herbst 1996 durchgeführte Waldumbaumaßnahme auf Gemarkung Zerf, Flur 17, Flurstück 9 im Umfang von insgesamt rd. 38.000qm. Dabei wurde ein beim Windwurf 1991 abgängiger 60-jähriger Nadelholzreinbestand durch Wiedervernässung unter forstlicher Anleitung zu einem staunassen Erlenbruchwald mit Moorbirke, Erle und Stieleiche umgewandelt.



Aufgrund der Initiierung 1996 und der Tatsache, dass mittlerweile das Jahr 2008 geschrieben wird, kann auf eine mittlerweile über 11jährige Entwicklung zurückgegriffen werden, die eine Anrechnung nahezu im Maßstab 1:1 rechtfertigt. Das Einwerfen von 8.900qm Waldumbaupläche für ein nominales Defizit von 8.470qm Bodenfunktion entspricht einem Faktor von 0,95 (0,9517).

Dies ist ein fachlich vertretbarer Anrechnungsmaßstab für eine 11jährige Waldumbaumaßnahme, die vor Ort die angestrebte Entwicklung dokumentiert.

Fazit: Das im Kerngeltungsbereich verbliebene Defizit für Bodenfunktionsverluste ist ergänzend kompensiert.

5.5 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich sind nach funktionaler Veranlassung den Gewerbegebietsflächen wie den ergänzten Straßenverkehrsflächen im Verhältnis der versiegelbaren/versiegelten Flächen zuzuordnen. Eine exakte Zuordnung ist erst nach der Bodenordnung und Kenntnis der tatsächlichen Flächenzuschnitte möglich.

Unter Zugrundelegung der Satzungsfassung ergeben sich nachstehende Verhältnisse:

Neuversiegelung für Straßen und Wege		ca. 690 qm
Neuversiegelung für neue Bauflächen (GE)		<u>ca. 10.430 qm</u>
		ca. 11.120 qm
Auf Straßen und Wege entfallen	$\frac{690}{11.120}$	= 6,21 %
Auf neue Bauflächen (GE) entfallen	$\frac{10.430}{11.120}$	= 93,79 %

Somit entfallen - gerundet - auf die neuen Bauflächen (Gewerbegebiet) 93,8 % und auf die ergänzenden Verkehrsflächen 6,2 % des Kompensationsbedarfs für Bodenverluste durch neue Versiegelungen und Überbauungen

6. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse nach Maßgabe des §1(7) BauGB zu überprüfen. Zugleich wird an dieser Stelle auf wichtige Anregungen aus den Beteiligungsverfahren eingegangen. In Anlehnung an die Anforderungen des EAG-Bau (BauGB₂₀₀₄) erfolgt eine weitergehende Untergliederung.

6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange (Eingriff und Kompensation)

Ausschöpfung der Ausnutzungsziffern nach BauNVO

Es entsteht ein Gewerbegebiet mit zwangsläufig überproportionalen rahmenden privaten wie öffentlichen Grünflächen. Für die gewerblichen Kernflächen ist somit – gerade auch im Sinne der sparsamen Umgangs mit Boden, für eine Konzentration der Störnutzungen – ein Ausschöpfen der Obergrenzen der BauNVO auf den engeren Bauflächen geradezu zwingend. Die GRZ wird deshalb auf die Obergrenze von 0,8 gesetzt.

Gebäudeausrichtung / Fassaden / Dachgestaltung

Über differenziertere Festsetzungen zu Gebäudekubaturen und Dachlandschaft wurde nachgedacht, letztendlich mit Blick auf die zu erwartende unverändert nur mäßige Nachfrage aber eine deutliche Gestaltungsfreiheit erhalten. Die Landschaftsbildrelevanz eines Gewerbegebietes in vergleichbar prägnanter Lage ist nurmehr nachgeordnet von derartigen Gestaltkriterien abhängig. Kernentscheidend ist die Größe der Baukörper und die Gesamteinfügung, hier durch das konsequente Netz rahmender Bepflanzungen sowie die innere Durchgrünung sichergestellt. Bzgl. der Fassadengestaltung werden lediglich die wesentlichsten Störelemente untersagt; hier erfolgt eine Orientierung an der Festsetzungstiefe des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (Änderung!).

Niederschlagswasserbewirtschaftung / Verzicht auf Versickerungen

Wiewohl dezentrale flächige Versickerungen die beste Möglichkeit zum Ausgleich des allgemeinen Wasserhaushaltes sind, wird innerhalb des Baugebietes hierauf verzichtet. Das seinerzeit vorlaufende hydrogeologische Gutachten hat für das Plangebiet überraschend geringe k_f -Werte zutage gefördert, zudem ist eine weitreichende Bodenmodellierung zu unterstellen, die die Rahmenbedingungen für eine semizentrale breitflächige Versickerung weiter verschlechtert. Hinzu kommen zu unterstellende Umsetzungsdefizite und mögliche Kontaminationsgefahren bei dezentralen Sickerlösungen gerade bei gewerblichen Nutzflächen mit ihren spezifischen Ansprüchen an Außen- und Lagerflächen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt deshalb konsequent weitgehend zentral auf öffentlichen Flächen und unterstützt somit den Flächenanspruch für eine systematische öffentliche Grunddurchgrünung. Die Ausbildung als Beckens sowie die Notwendigkeit einer Einzäunung aus Verkehrssicherungsgründen entspricht den aktuellen Forderungen der VG-Verke.

Veränderung des Landschaftsbildcharakters

Bisher bauleitplanerisch vorgesehenes wie künftiges Gewerbegebiet werden im Eingriffsbereich selbst zu einer gravierenden Veränderung des Landschaftsbildcharakters führen. Die Grundsatzentscheidung für eine gewerbliche Bebauung in dieser topografisch relativ anspruchsvollen und weithin einsehbaren Lage ist – schon vor Jahren – auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gefallen und kann auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nicht mehr ungeschehen gemacht werden. In jedem Falle ist die Veränderung der Topografie gravierend, die durch die Änderung vorgenommene Beschränkung des Eingriffs auf den Unterhang führt insgesamt jedoch zu einer wesentlichen Verbesserung gegen über der heute (noch) formal wesentlich umfangreicher zulässigen Landschaftsbildveränderung.

Die verpflichtenden rahmenden Böschungsbegrünungen werden bei korrekter Umsetzung die zwangsläufig entstehenden Böschungsf Flächen heckenartig einbinden, die festgesetzten Bäume den Straßenraum angemessen gliedern und talseitig ebenfalls zur Abdeckung beitragen. Die südwestseitig zur Landschaft abdeckenden Gehölze entlang der B 268 bleiben unangetastet.

Über eine Beimischung von baumartigen Gehölzen zu den böschungssichernden Hecken wurde diskutiert, doch ist nach Auffassung der Gemeinde wesentliches Spezifikum eines attraktiven Gewerbebestandes die Möglichkeit zu werben, d.h. die Gebäude müssen zu den Verkehrswegen sichtbar bleiben. Dies ist bei einer Pflanzung von kulissenbildenden Baumreihen erfüllbar, nicht aber bei letztendlich waldartig wirkenden Rahmenpflanzungen. Zudem ist die Baumreihung bzw. eine lockere Einzelgehölzpflanzung Spezifikum der Ortsränder wie der inneren Durchgrünung von Zerf, während geschlossene Baumhecken fast vollständig fehlen.

Ergänzende verpflichtende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung scheitern an den gewerbegebietstypischen Rahmenbedingungen (eine Fassadenbegrünung etwa „verbrennt“ vor extrem hitzerückstrahlenden (Metall-) Fassaden, der notwendige Wurzelraum ist nur schwer gegen den umgebenden Nutzerdruck mit oftmals schwerem Gerät zu sichern; Dachbegrünungen sind bei den typischen freien Spannweiten der Dachkonstruktionen gegenüber der üblichen Trapezblechbauweise finanziell nicht darstellbar).

Kompensation im Kerngeltungsbereich

Die Basis-Bewertung der Flächen in Kap. 5.3 bemisst sich fachplanerisch nach „objektiven“ Anrechenbarkeiten, d.h. insbesondere die Bodenfunktionsverluste erfolgen eigentlich wegen der zu unterstellenden erheblichen Bodenbewegungen auf den gesamten privaten Flächen sowie im Bereich des Retentionsbeckens. Die Wiederbepflanzungen der gravierenden Auf- und Abtragsböschungen im Zuge privater Grünflächen wie auch die schmalen bzw. für eine zentrale Retentionsmaßnahme (= Erdbecken) herangezogenen öffentlichen Grünflächen entwickeln keine wirklich hilfsweise bodenfunktionsfördernden biotopentwickelnden Effekte, da der vorlaufende Eingriff durch Auf- und Abtrag einfach zu groß ist. Aus gleichem Grunde bemisst sich auch der Eingriff fachlich korrekt wesentlich umfassender als dies eine Beschränkung auf die engeren bebaubaren Flächen auswirft.

Im Sinne der Bilanzierungsgerechtigkeit verweist die Gemeinde jedoch auf die Bilanzierungsbasis des Altbebauungsplans, wo nach längerer Diskussion seitens der Unteren Landespflegebehörde

- nur die versiegelbaren Bauflächenanteile als Eingriff gewertet wurden
- den Bepflanzungen der Hangböschungen eine hälftige Kompensationswirkung für Bodenfunktionsverluste zugerechnet wurde.

Unter Zugrundelegung dieser Argumentation verringert sich das Kompensationsdefizit gem. Nachbilanzierung in Kap. 5.3

Immissionskonkurrenzen (Schall, Olfaktorik)

Die Details sind dargestellt im Schallgutachten Moll Nr. 4654 vom Juli 2007. Demnach besteht zwischen den rahmenden Bundesstraßen und dem Gewerbegebiet mit ggf. integrierten Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter keine Schallkonkurrenz; sogar die städtebaulichen Orientierungswerte werden entlang der äußeren Baufenstergrenzen eingehalten.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung eingeführt wird hingegen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691; Ausgabe 12/2006, die dafür sorgt, dass an den kritisch gelegenen Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes - also zu den umliegenden Gebäuden mit Wohnnutzungen - die Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der Immissionskonflikt zwischen ggf. errichteten Betriebswohnungen und den zulässigen gewerblichen Emissionen ist auf Basis der DIN 4109 fallbezogen zu lösen.

Eine Beurteilung der Geruchskonkurrenzen muss wegen des unverändert fehlenden Konkretisierungsgrades potentieller Ansiedlungen* und dem grundsätzlichen Charakter einer Angebotsplanung ohne festen Betriebsbezug auf die Ebene der Einzelbetriebsgenehmigungen verschoben werden.

* Seit Jahren wurde eine konkrete Ansiedlung eines Schlachtereibetriebes diskutiert, seitens der Betreiberfamilie wurden jedoch trotz gemeindlicher Auflagen und ständiger Nachfrage keinerlei zuverlässige wie verwertbare Daten oder Informationen geliefert, insbesondere die vereinbarten objektbezogenen Gutachten nicht beigebracht. Aufgrund dieser Zögerlichkeit und Unzuverlässigkeit wird von einer an Einzelmaßnahmen orientierten Bauleitplanung Abstand genommen und nurmehr eine konventionelle Angebotsplanung umgesetzt.

6.2 Besondere Konfliktpotentiale

Altablagerungen / Altlasten

(Die geringe Konflikthaftigkeit der Altlasten aus dem ehemaligen Tankstellenbetrieb unmittelbar angrenzend wurde bereits im Altverfahren bestätigt, wird hier deshalb nicht nochmals aufgegriffen oder gar vertieft)

6.3 Sonstiges

Ausschluss einzelner Nutzungen

Generell ausgeschlossen werden alle Nutzungen, die aufgrund ihrer Sozialfunktionen einer bevorzugt innerörtlichen Anordnung bedürfen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bezüglich der Statthaftigkeit von Einzelhandelsnutzungen bleiben die zentralörtlichen Gliederungsvorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu beachten. Der Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) muss somit stark eingeschränkt bleiben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Nach aktuellem Stand ist vorgesehen alle benötigten Flächen durch die Gemeinde zu erwerben. Sollte die Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis scheitern, so kommt eine Realisierung des Bebauungsplans nur durch eine Umlegung gem. §§45ff BauGB in Frage.

8. Flächenbilanz

(auf Basis der endgültigen Planfassung gem. Beschluss vom März 2008 planimetriert/gerundet):

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche (Kernfläche), davon	28.180	100,00
Anteil Bundesstraße B 407, mit	(2.950)	(10,47)
befestigten Flächen	1.275	4,52
angelagertem öffentlichem Grün	1.675	5,95
<i>Engeres Baugebiet</i>	<i>(25.230)</i>	<i>(89,53)</i>
Projektstraße mit allen befestigten Anteilen	1.755	6,23
Stellplätze (Mitfahrrerparkplätze)	445	1,58
Zufahrten	120	0,43
Verkehrsberuhigung	600	2,13
Landwirtschaftlicher Weg	240	0,85
Fußweg	15	0,05
Landwirtschaftlicher Wendeweg	600	2,13
Öffentliche Grünflächen inkl. Wasserführungen	3.100	11,00
<i>Privatflächen (gesamt)</i>	<i>(18.355)</i>	<i>(65,13)</i>
Private Grünflächen (zu Grundstück „Gärtner“)	1.000	3,55
Bauflächen GE (0,8), mit (B=13.035qm + G=4.320qm), mit		
versiegelbarem Anteil (13.035 x 0,8)	10.430	37,01
nicht versiegelbarem Anteil (17.535 - 10590)	6.925	24,57

Externe Flächen, davon		
E*, Waldumbaumaßnahme	8.900	

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

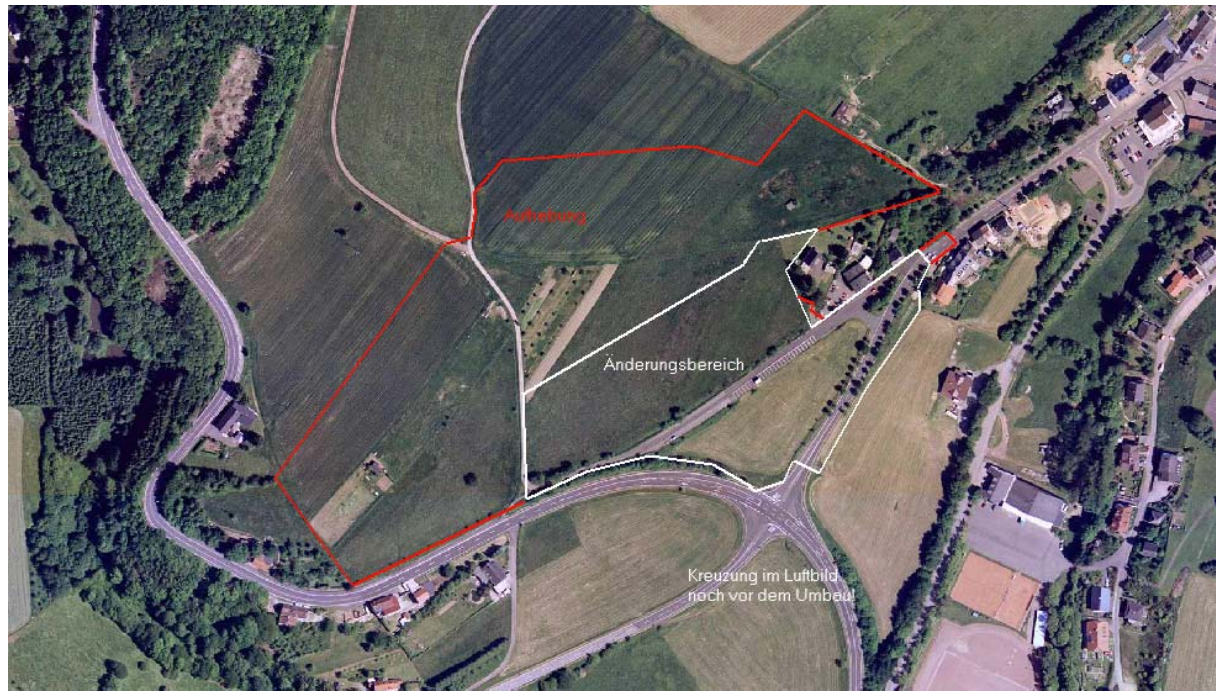
Alle Angaben in EURO

Fläche	Menge x	EP	Summe +	19 % MWSt	Summe brutto
Angleichung zur B 407 und zur Verkehrsberuhigung*					53.000,00
Planstraße	1.755 qm x	110,00	193.050,00 +	36.679,50	229.729,50
Mitfahrerparkplätze, Verbreiterung*					34.000,00
Neuer Wirtschaftsweg	600 qm x	20,00	12.000,00 +	2.280,00	14.280,00
Beleuchtung	6 St. x	1.000,00	6.000,00 +	1.140,00	7.140,00
Trinkwasserversorgung*; Gesamtkosten mit Anschluss ans Ortsnetz und Löschwasserversorgung					138.500,00
Schmutzwasserentsorgung*					87.000,00
Niederschlagswasserbewirtschaftung* - Leitungen, Muldengräben - Retentionsbecken					74.000,00
Öffentliche Grünflächen (nur Ansaaten)	3.100 qm x	2,00	6.200,00 +	1.178,00	7.378,00
Kompensationsflächen - Obstbäume - Waldumbau (extern)	6 St. x (neutral)	70,00	420,00 +	79,80	499,80 0,00
					645.527,30
Summe				gerundet:	650.000,00

* Kostenangaben durch Büro HSI

ANLAGE 1

Luftbild zur Bestandssituation (Gesamtübersicht)



ANLAGE 2: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzzielen

Als Grundlage dient eine generalisierende Gesamtliste in Form einer Checkliste. Die für das engere Planvorhaben konkret abgeprüften Gesetze und Fachplanungen sind angekreuzt, werden bei Relevanz im Kerntext näher ausgeführt und konkretisiert.

I Europarecht (in den Fachgesetzen des Bundes und der Länder konkretisiert):

- ☐ Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG)
- ☐ FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- ☐ Europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)

II Fachgesetze:

- ☒ Baugesetzbuch (BauGB)
- ☒ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- ☒ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- ☒ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- ☒ Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)
- ☒ Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- ☒ Landeswassergesetz (LWG)
- ☒ Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)
- ☒ Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG)

III Ergänzende Vorschriften:

- ☒ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- ☐ Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- ☒ Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- ☒ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- ☒ DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006
- ☒ TA Lärm
- ☒ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- ☐ Wasserschutzgebietsverordnung

IV Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- ☒ Naturschutzgebiete (§17 LNatSchG)
- ☒ Nationalparke (§18 LNatSchG)
- ☒ Biosphärenreservate (§19 LNatSchG)
- ☒ Landschaftsschutzgebiete (§20 LNatSchG)
- ☒ Naturparke (§21 LNatSchG)
- ☒ Naturdenkmale (§22 LNatSchG)
- ☒ Natura 2000 (§25 LNatSchG)
 - ☒ FFH-Gebiete
 - ☒ Europäische Vogelschutzgebiete
- ☒ Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere (Pauschalschutz; §28 LNatSchG)

V Fachplanungen und sonstige Datensammlungen:

- ☒ Landesentwicklungsprogramm III
- ☒ Regionaler Raumordnungsplan inkl. Freiraumkonzept zur Fortschreibung
- ☒ Flächennutzungsplan
- ☒ IBA-Liste (IBA = Important Bird Area)
- ☒ Planung vernetzter Biotopsysteme
- ☒ Landschaftsplanung
- ☒ Biotopkartierung
- ☒ Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, nach Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten) bzw. Anlage 1 BArtSchV

ANLAGE 3

Schutzgutbezogene tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den durch Festsetzung oder anderweitige vertragliche Verpflichtung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

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

ab	=	Arten- und Biotopschutz
bo	=	Boden
ol	=	Orts- und Landschaftsbild
wa	=	Wasserhaushalt
kl	=	Klima / Luft
me	=	Mensch / Erholung
ks	=	Kultur- und Sachgüter

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

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

Die in nachstehender Tabelle ggf. ausgewiesenen Defizite sind noch beizulegen bzw. mit entsprechend fundierter Begründung in die Abwägung einzustellen.

**Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -**

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab1	<u>SCHUTZGUT</u> <u>ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</u> Verlust von Wiesen mittlerer Standorte, z.T. in leicht magerer Ausprägung (nachrangiger Verlust, da lokal verbreitet)	21.300 qm	Vab1	---		Vermeidung bei grundsätzlichem Vorrang einer baulichen Entwicklung gem. Darstellungen des FNP nicht möglich
			Aab1/ Eab1	Ersatz durch Stärkung lokal weniger verbreiteter Heckenstrukturen (5.300 – 300), externe Waldumbaumaßnahmen mit Biotopwerterhöhung <u>Kompensation erfüllt</u>	5.000 qm 8.900 qm	Hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen für andere lokal im Minimum befindliche oder stand-örtlich geeignetere Biotoptypen

Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab2	<u>SCHUTZGUT</u> <u>ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</u> Verlust einer trockengetönten Strauchhecke	300 qm	Vab2	---		Vermeidung bei grundsätzlichem Vorrang einer baulichen Entwicklung gem. Darstellungen des FNP nicht möglich
			Aab2/ Eab2	Ausgleich durch Schaffung weit umfangreicherer Heckenstrukturen <u>Kompensation erfüllt</u>		



**Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -**

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kol1	<u>SCHUTZGUT</u> <u>ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD</u> Veränderung von Landschaft zu einem intensiv genutzten Ortsbild		(Vol1)	(---)		Vermeidung bei Vorrang einer Bebauungsabsicht nach Vorgaben des FNP nicht möglich
			Aol1/ Eol1	Städtebauliche Konzeption mit konsequent landschaftsseitiger Rahmung durch Hecken und Baumreihen; innerere Durchgrünung mit Baumreihen, Höhenlimitierung der Gebäude und rahmengebende Gestaltungsfestsetzungen. <u>Kompensation erfüllt</u>		Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag; gemessen an den formalen aktuellen Zulässigkeiten wesentliche Eingriffsreduzierung bei vergleichbarer Gestaltqualität. (zusätzlich in der städtebaulichen Abwägung hinterlegt)



Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kkl1	(Verlust siedlungsnahen Offenlandes; Aufheizungseffekte über versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden; Siedlungsabwärme)			<u>SCHUTZGUT KLIMA / LUFT</u>		
			(Vkl1)	(---)		keine weitere Vermeidungs- möglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Akl1 Ekl1	Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen in Zuordnung zu Gebäuden/Straßen sowie zur äußeren Rahmung		Durchlüftung, Beschattung, allg. Klimastabilisierung
				<u>Kompensation erfüllt</u>		Aufgrund der Richtung der Abströmung und des Umfangs um die Ortslage verbleibender Offenlandflächen keine Gefahr der Klimaverschlechterung in Zerf selbst



Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	<u>SCHUTZGUT</u> <u>WASSER</u> Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung bislang offenen Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten bzw. überbauten Flächen		(Vwa1)	(---)		keine weitere Vermeidungs-/ Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Awa1/ Ewa 1	wasserwirtschaftlicher Ausgleich auf zentralen Flächen (Details gem. gesonderter Fachkonzeption)		Versickerung nicht möglich; Puffern der Mengen abfließenden Niederschlagswassers
				<u>Kompensation erfüllt</u>		(Hier ist auf die Bewertung der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachbehörde abzustellen !)



**Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -**

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo1	<u>SCHUTZGUT BODEN</u> Bodenverluste durch Überbauung und sonstige zusätzliche Versiegelungen gem. Aufstellung im Langtext (1.275 + 2.320 + 120 + 10.430 – 1.225 – 1.800)	11.120 qm	(Vbo1)	(---)		keine weitere Vermeidungs- / Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauung
			(Abo1)	(---)		Funktionaler Ausgleich bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			(Ebo1)	Böschungsbepflanzungen (siehe Langtext; nach Abwägung!)	2.650 qm	hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung
				Defizit im Kerngeltungsbereich	8.470 qm	
				Ergänzende Maßnahmen im Zuge externer Waldumbaumaßnahmen (8.900 x 0,95; siehe Langtext) <u>Kompensation erfüllt</u>	8.455 qm	(wie vor)



**Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -**

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
(Kme1)	<u>SCHUTZGUT</u> <u>MENSCH</u> Immissionsbelastungen der bestehenden Bebauung durch gewerbespezifische Emissionen (Keine Immissionsbelastung durch die umgebenden Bundesstraßen)		(Vme1)	(---)		Eine Immissionsbelastung ist bei einer Zuordnung zu vielfältigen Schallquellen unvermeidbar.
			(Ame1)	(---)		Funktionaler Ausgleich nicht möglich
			(Eme1)	Geräuschkontingentierung für den Lärm aus dem Gewerbegebiet		Festlegungen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte
				<u>Kompensation erfüllbar</u>		

**Zerf, B-Plan „Beim Zerferkreuz – 1. Änderung“
Begründung mit Umweltprüfung/Umweltbericht - Anlage 3 -**

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima/Luft, ab = Arten- und Biotopschutz,
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kks1	<u>SCHUTZGUT</u> <u>KULTUR- UND SACHGÜTER</u> (keine Kultur- und Sachgüter betroffen)		(Vks1)	(---)		
			(Aks1)	(---)		
			(Eks1)	(---)		

