

# ORTSGEMEINDE TRASSEM VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Perdenbacher Gewinn“

**Schlussfassung**  
gemäß § 10 Baugesetzbuch

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE TRASSEM**

---

Stand: 30. Juni 2008  
Projekt-Nr.: 11 701

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



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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Bebauung</b>	<b>11</b>
4.2.1	Städtebauliches Ziel	12
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.4	Bauweise	13
4.2.5	Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung	14
<b>4.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>4.4</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>17</b>
<b>5.2</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>17</b>
<b>5.3</b>	<b>Abwasserbeseitigung</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>7.1</b>	<b>Gesetzliche Vorgaben</b>	<b>19</b>

---

30. Juni 2008



<b>7.2</b>	<b>Bestandserhebung und Bewertung</b>	<b>19</b>
<b>7.3</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>21</b>
<b>7.4</b>	<b>Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe</b>	<b>27</b>
7.4.1	Eingriffsvermeidung	27
7.4.2	Eingriffsminimierung	27
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	28
7.4.4	Ausgleichsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans	29
<b>7.5</b>	<b>Tabellarische Zusammenfassung</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN KOMPENSATIONSMMASSNAHMEN</b>	<b>35</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>37</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>37</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>37</b>
<b>3</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN</b>	<b>38</b>
4.1	Naturräumliche Gliederung	38
4.2	Lage und Relief	39
4.3	Geologie und Böden	39
4.4	Wasserhaushalt	40
4.5	Klima	40
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	40
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	41

30. Juni 2008



---

4.8	Landschaftsbild und Erholung	44
5	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	45
6	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	46
6.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	46
6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	46
7	ALTERNATIVENPRÜFUNG	47
8	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	47
8.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	47
8.2	Schutzgut Fauna und Flora	48
8.3	Schutzgut Biodiversität	48
8.4	Schutzgut Boden	49
8.5	Schutzgut Wasser	49
8.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	50
8.7	Schutzgut Sachwerte	50
8.8	Schutzgut kulturelles Erbe	50
8.9	Schutzgut Landschaft und Erholung	51
8.10	Wechselwirkungen	51
8.11	Summationswirkungen	52

---

30. Juni 2008

---

**KARST** INGENIEURE GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



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

---

<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN</b>	<b>53</b>
<b>12</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)</b>	<b>54</b>
<b>13</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>56</b>
<b>14</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS</b>	<b>56</b>
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 (4) BAUGESETZBUCH</b>	<b>58</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>58</b>
<b>2</b>	<b>Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>58</b>
<b>3</b>	<b>Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>60</b>
<b>4</b>	<b>Teil C: Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>67</b>

---

30. Juni 2008



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Trassem beabsichtigt im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland zu erschließen, um dem Bedarf an Bauland, vorzugsweise für ortsverbundene Familien mit Kindern nachzukommen.

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewinn“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und steht zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde zur Verfügung. Somit wird klar, dass diese Fläche zur Entwicklung weiterer ortsangepasster Wohnbebauung zur Verfügung steht. Da die Ortsgemeinde über keine eigenen Baugrundstücke mehr verfügt soll das neue Baugebiet entwickelt werden. Das Baugebiet „Schulstraße“ im Süden der Ortslage ist mittlerweile vollständig bebaut. Die wenigen nicht bebauten Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden für die eigenen privaten Belange (Bauland für Kinder oder Enkel) vorgehalten. Somit stehen diese dem Baulandmarkt nicht zur Verfügung.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierin werden im Sinne der Bauleitplanung die Rahmenvorgaben für die Grundstücksausnutzung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Aspekte und erschließungstechnische Aspekte vorgegeben.

In dem Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage sollen rund 28 Bauplätze entstehen. Das Baugebiet wird als locker bebautes „Allgemeines Wohngebiet“ in maximal zweigeschossiger Bauweise entwickelt. Zulässig sind freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushälften. Die Gestaltung des Baugebietes orientiert sich in der Gestaltung des südlich angrenzenden Wohngebietes. So wird eine Eingliederung in das gewachsene Ortsbild sichergestellt.

### 2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet „Perdenbacher Gewinn“ grenzt unmittelbar nördlich an die bestehende Ortslage an.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 2,5 ha. Das Gelände ist leicht wellig und fällt in Richtung Osten ab. Der höchste Punkt liegt mit rund 200 m ü. NN in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt in der nordöstlichen Ecke des Gebietes. Die Höhenlage beträgt hier rund 181 m ü. NN.

Zur Zeit befindet sich das Gelände in landwirtschaftlicher Nutzung. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung wurde auf dem Feld Gerste angebaut. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes steht jeweils ein altes Obstgehölz. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Westlich des Plangebiets schließt sich eine Wiesenfläche und im Anschluss daran Waldbestände an. Die

30. Juni 2008



Flächen nördlich und östlich des Plangebietes werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Strauch- und Baumhecke, welche sich in nördlicher Richtung über die Grenzen des Plangebietes hinauszieht. Im Anschluss an die Baum- und Strauchhecke verläuft die B 407. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat für die B 407 ein Verkehrsaufkommen von 6.126 KFZ für einen Zeitraum von 24 Stunden ergeben. Der Anteil des Güterverkehrs lag bei 6 und der des Schwerverkehrs bei 4 Prozent.

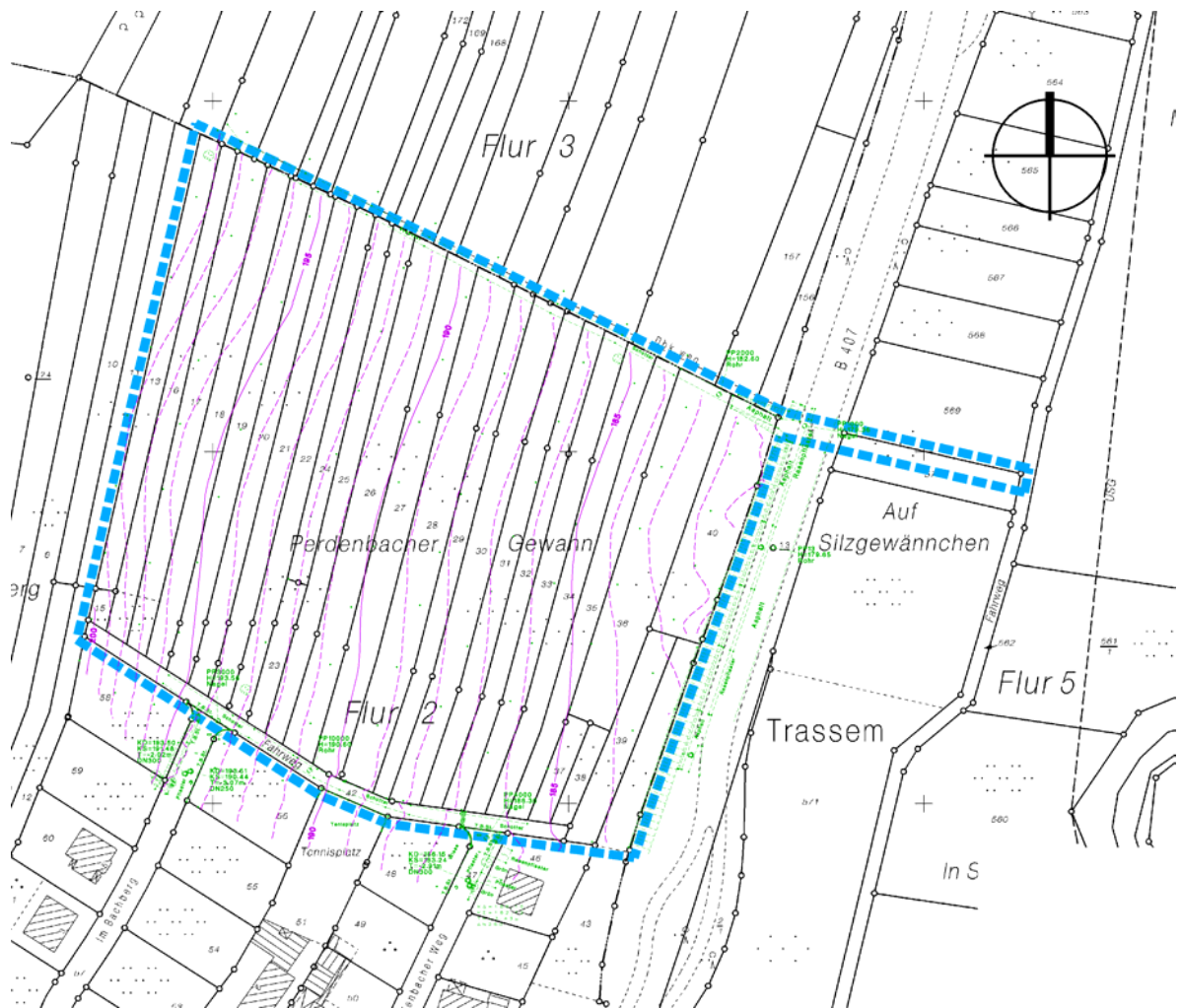


Abb.: Bestandssituation und Topographie

30. Juni 2008

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



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

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im **Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz** wird die Ortsgemeinde dem Strukturtyp „dünn besiedelter ländlicher Raum“ zugeordnet. Sie hat keine besondere Funktion im Netz der zentralen Orte. Das ihr zugeordnete Mittelzentrum ist die Stadt Saarburg. Trassem liegt in einem Bereich welcher als Erholungsraum ausgewiesen ist. Darüber hinaus liegt der Ort auch in einem Schwerpunkttraum für die Freiraumsicherung.

Die Ortsgemeinde Trassem wird vom **Regionalen Raumordnungsplan** der Planungsgemeinschaft Region Trier erfasst. Trassem liegt in der Verbandsgemeinde und im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Saarburg. Saarburg übernimmt neben der Versorgungsfunktion auch die Funktion als Zentrum des regionalen Arbeitsmarktes und als übergeordneter Siedlungsschwerpunkt.

Die Ausweisung neuer Baugrundstücke erfolgt allein im Rahmen der Eigenentwicklung und widerspricht somit nicht den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans.

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Saarburg, Teilbereich Ortsgemeinde Trassem im Stand der ersten Fortschreibung weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist daher nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

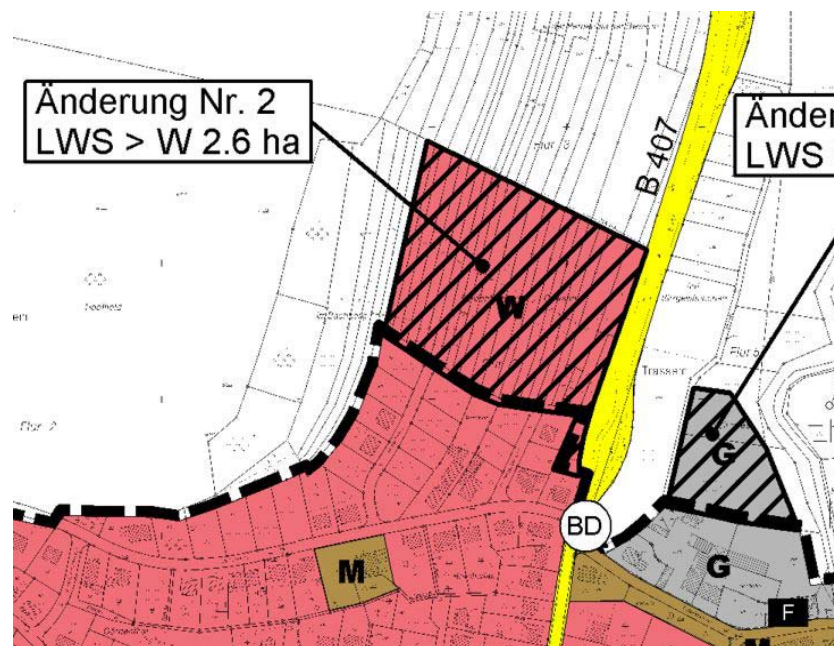


Abb.: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Stand: geänderte 1. Fortschreibung

In der Prioritätenkarte der **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Landkreises Saarburg werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Aussagen getroffen. In der Bestandskartierung sind die Flächen östlich der B 407 und die sich daran nördlich anschließenden Flächen als Wiesen und Weiden mittlerer Standort erfasst. Als Planungsziel wird die Entwicklung von mageren Wiesen und

30. Juni 2008



Weiden mittlerer Standorte oder von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte angestrebt. Der weiter östlich verlaufende Leukbach soll als Bach mit dazugehörigen Bachuferwäldern entwickelt werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die Vorgaben der übergeordneten Planungen dem Planungsprojekt nicht entgegenstehen.

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Erschließung

Der Anschluss an die Gemeindestraßen erfolgt durch die Straße „Im Bachberg“ bzw. die Straße „Perdenbacher Weg“. Über die genannten und die Straße „Im Görgental“ erfolgt der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, zum Beispiel an die B 407.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung. Dazu werden die Bestandsstraßen „Im Bachberg“ und „Perdenbacher Weg“ entsprechend verlängert. Die Ringstraße hat eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 6,5 m. Im Norden des Plangebietes sind zwei Stichstraßen eingeplant, welche eine zukünftige Erweiterung des Plangebietes ermöglichen. Die Breite der Stichstraßen beträgt 5,5 m. Die genaue Ausbaubreite ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll angepasst an die dörfliche Situation und die geringe Belastung aufgrund der wenigen angeschlossenen Wohnungen als Mischverkehrsfläche erfolgen. Das bedeutet insbesondere, dass ein niveaugleicher Ausbau stattfindet und auf Fahrbahnmarkierungen verzichtet wird.

Somit wird ein verträgliches und gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht. Der Straßenraum im Wohngebiet dient nicht nur der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs, sondern er ist auch für Aufenthalt, Kommunikation und Spiel nutzbar. So wird die Straßenverkehrsfläche funktional und gestalterisch den Ansprüchen des Wohnumfelds gerecht.

Im Hinblick auf eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums wird dieser durch zu pflanzende Straßenbäume aufgewertet und gegliedert (grundsätzlicher Gestaltungswille der Ortsgemeinde). Zum einen wird dadurch ein zu autogerechter Ausbau der Wohnstraße verhindert und die Aufenthaltsqualität im Straßenbereich erhöht (Schattenspende, Verbesserung des Mikroklimas, ...). Da eine verbindliche Ausweisung von Pflanzstandorten für Straßenbäume im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sehr oft zu Problemen während der Erschließungsplanung führt, wird diese erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Dies erfolgt dann auch in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und den Versorgungsträgern.

Um die Herstellung des Straßenkörpers in jedem Fall zu ermöglichen, was bei der gegebenen Hanglage von besonderer Bedeutung ist, wurde festgesetzt, dass notwendige Böschungsbereiche und Rückenstützen zur Herstellung des Straßenkörpers bis in eine Tiefe von 2,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) auf den privaten Baugrundstücken zulässig sind. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

30. Juni 2008



bietet die rechtliche Grundlage dafür, Flächen für Aufschüttungen auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen, wenn sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, was im vorliegenden Fall zu bejahen ist.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch zwar eingeschränkt, keineswegs jedoch verhindert. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte im Vorherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung (Hausvorgehen). Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten und Hauseingangsbereiche liegen. Eine Nutzung der Böschungsbereiche durch die Grundstückseigentümer ist also durchaus möglich.

Ähnlich verhält es sich mit den Rückenstützen. Diese sind zur Fassung des Straßenkörpers notwendig. Sie fassen den Straßenrandstein, befinden sich unterhalb der Erdoberfläche und ragen in der Regel nicht tiefer als 10-15 cm in das Privatgrundstück hinein.

Um die Pflege des Schallschutzwalls zu ermöglichen wird im Süden des Plangebietes ein geschotterter Fahrweg von 3 m Breite in Richtung des Schallschutzwalls angelegt.

30. Juni 2008

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



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

## 4.2 Bebauung



Abb.: Städtebauliches Konzept nach dem Bebauungsplanentwurf (unmaßstäblich)

30. Juni 2008

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



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

#### 4.2.1 Städtebauliches Ziel

Städtebauliches Ziel für die neue Bebauung ist die bauliche, soziale und gestalterische Integration in die vorhandene Ortslage. Durch die Ausweisung der neuen Baugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Durch entsprechende städtebauliche Steuerung ( z.B. nicht überbaubare Flächen, Wegebeziehungen, ...) wird die Verzahnung sowohl mit der bestehenden Ortslage, als auch mit der umgebenden Landschaft angestrebt. Die vorhandene Bebauung dient in ihren Dimensionen und ihrer Gestaltung als Richtschnur für die neue Bebauung.

#### 4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch andere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zu. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 4 (3) Ziff. 5 und 6 BauNVO wegen ihres hohen Flächenverbrauchs und des zu erwartenden Zu- und Abfahrtverkehrs von der Zulässigkeit ausgenommen. Städtebaulich könnten diese Betriebe nur sehr schwer in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingefügt werden.

#### 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von **0,3** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf **0,6** begrenzt. Dieses Maß gewährleistet den Bauherren ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichert doch gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade in der einsehbaren Lage besonders wichtig sind. Die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung werden damit bewusst unterschritten. Gründe hierfür sind die gewünschte Einbindung in das Ortsbild und die Ortsrandlage des Plangebietes. Darüber hinaus ist der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von der zulässigen versiegelbaren Fläche, somit der GRZ abhängig.

Im gesamten Plangebiet ist eine maximal **2geschossige** Bebauung erlaubt. Aufgrund der vorhandenen geeigneten Geländesituation ist als **Ausnahme** nach § 31 (1) BauGB eine **Überschreitung** der Zweigeschossigkeit **zulässig**, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-) Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBauO handelt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.

Die **Traufhöhe** wird auf maximal **4,50 m**, die **Firsthöhe** auf maximal **10,50 m** festgesetzt. Im aufgehenden Mauerwerk ist daher nur ein Vollgeschoss möglich, das zweite Vollgeschoss muss im Dachraum als ausgebautes Dachgeschoss angelegt werden. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3

30. Juni 2008



der jeweiligen Gebäudelänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden. Diese Ausnahmen gelten zum Beispiel für Zwerchgiebel oder die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser.

Die Traufhöhen werden zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhen werden jeweils zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen Maßbezugspunkt gemessen. Bei Erschließung von der Talseite her gilt als Maßbezugspunkt das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Korrespondierend zur Begrenzung der baulichen Ausmaße der Gebäude wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen der Wohngebäude beschränkt. In Wohngebäuden als **Einzelhaus** bzw. als Doppelhaushälfte sind **maximal 2 Wohnungen** zulässig. Diese Festsetzung hat zum einen nachbarschützenden Charakter, dient aber auch städtebaulichen Zielen. So wird die Absicht, kleinteilige Wohnbebauung entstehen zu lassen, unterstützt. Zudem ist eine optimale Anpassung der Erschließungsanlagen nur dann möglich, wenn die Zahl der Wohnungen zumindest abgeschätzt werden kann.

*Zum Verständnis:*

*Die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) dienen der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf diesem Weg soll eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Plangebietes verhindert werden.*

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

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

#### 4.2.4 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, dessen nähere Bestimmungen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten sind.

Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig, um eine gewisse Durchlässigkeit als Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

*Zum Verständnis:*

30. Juni 2008



*Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.*

*Unter einem Doppelhaus versteht man zwei selbständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50 m Gesamtlänge. Sie stehen auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken.*

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäudeteile von nicht mehr als 6 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zusätzliche Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht darauf zu achten, dass die Gebäude nicht zu weit nach hinten rücken, sondern vielmehr im vorderen Bereich an den Erschließungsstraßen errichtet werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

#### **4.2.5 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung**

Wesentlich für die Qualität eines Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Fassadengestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung regeln.

Die Errichtung von Holzhäuser ist zulässig. Eine Ausnahme bilden jedoch Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rund- oder Stammhölzern sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Charakter Trassems in keiner Weise entsprechen. Die Einbindung solcher Holzblockhäuser in die örtliche Bebauung könnte nicht gewährleistet werden. Klarstellend sei hier allerdings angemerkt, dass Verkleidungen (auch ganzflächig) aus - vorzugsweise heimischem - Holz zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren wird im Bebauungsplan geregelt, dass Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben

30. Juni 2008



ausgeführt werden dürfen. Weiterhin sind Verkleidungen mit Fliesen-, Metall- oder Kunststoffelementen nicht zulässig.

Die Errichtung von Wintergärten ist allgemein zulässig.

Im Plangebiet sind geneigte Dächer, Satteldach oder ähnliche, mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig. Die Errichtung von versetzten Pultdächern ist möglich. Durch diese Festsetzungen sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld der Errichtung von ganz flach bzw. sehr steil geneigten Dächern mit einer großen Gebäudehöhenwirkung vorgebeugt werden. Gleichzeitig sollen modernere Bauwünsche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei den gestalterischen Aspekten sind Anforderungen an die Architekten/Architektinnen gestellt, ortsbildverträgliche Einzellösungen zu gestalten.

Um die Entwicklung zu großer Dachaufbauten zu unterbinden wird im Plan geregelt, dass Dachaufbauten nicht länger als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite sein dürfen.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung jedoch frei.

#### 4.3 Immissionsschutz

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die B 407. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat eine tägliche Belastung von 6.126 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden ergeben. Der Anteil des Güterverkehrs liegt bei 6 %, der des Schwerlastverkehrs bei 4 %. Auf Grund dieser hohen Verkehrsbelastung ist es notwendig, das Baugebiet vor den Immission der B 407 zu schützen. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten durch das Büro Boxleitner erstellt. Die Berechnungen ergeben, dass ein Schutz des Baugebietes durch die Anlage eines rund 2,5 m hohen Walls ab Höhe des natürlich anstehendes Geländes möglich ist. Durch die Anlage des Walls können die Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Anlage des Schallschutzwalls planungsrechtlich festgesetzt. Die genaue Ausbildung und Gestaltung obliegt der konkreten Erschließungsplanung.

Weiterhin wird empfohlen bei Wohngebäuden im Nahbereich der B 407, (dies ist die erste Baureihe westlich der B 407) Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Ebenso wird für diese Baureihe eine schallangepasste Grundrissgestaltung der Gebäude empfohlen. So sind Schlafräume bzw. Kinderzimmer vorzugsweise auf der Bundesstrasse abgewandten Seite anzuordnen. Sollten diese Räume jedoch zur Bundesstraßen zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, so sind diese Räume zusätzlich mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen z. B. Wandlüfter, zu versehen. Anzumerken bleibt hierbei, dass aufgrund der Anforderungen an Neubauten aus der Energieeinsparverordnung moderne isolierverglaste Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen. Deshalb wird auch eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der angesprochene Bereich ist in der Planurkunde entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Es wird das Planzeichen 15.6 ( Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) verwendet.

30. Juni 2008



In den Bauantragsunterlagen ist durch den Bauherren ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen durch ihn umgesetzt werden.

Im Kataster ist im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 51 ein privater Tennisplatz eingetragen. Dieser Platz wurde mit dem Baubescheid vom 29.03.1972 ohne Auflagen genehmigt. Immissionschutztechnische Probleme gehen zukünftig vom Tennisplatz nicht aus, da der Besitzer sich zur Aufgabe der Tennisplatznutzung entschlossen hat. Diesbezüglich wurde eine Einigung zwischen der Ortsgemeinde und dem Besitzer getroffen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Anschluss an die alte Ortslage, daher wird hiermit ermittelt, welche Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung zu erwarten sind. Da für die Straßen innerhalb der Ortsgemeinde keine amtlichen, behördlichen Zählraten (z.B. DTV-Wert) vorliegen, die ausgewertet werden können, kann lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung vorgenommen werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straßen „Im Bachberg“ bzw. die Straße „Perdenbacher Weg“. Durch den Anschluss an diese beiden Straßen wird ein Ringschluss geschaffen. Eine direkte Anbindung an die östlich verlaufende B 407 ist nicht vorgesehen. Durch das Erschließungssystem kann sich der zu erwartende Verkehr bereits auf zwei Straßen verteilen (Straße „Im Bachberg“ und Straße „Perdenbacher Weg“).

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 28 Bauplätzen als sehr gering zu bewerten. Es wird zu keiner unzumutbaren Mehrbelastung der bestehenden Erschließungsstraßen kommen.

Zur Ermittlung der Mehrbelastung der Ortsstraßen durch die Erschließung des Baugebietes werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuellen „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthalten. Kernangabe der EAE ist, dass in der morgendlichen **Spitzenstunde** zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist wie folgt zu rechnen.

Im Plangebiet werden 28 Bauplätze geschaffen. Wenn man rund 20% an Einliegerwohnungen dazurechnet, ergeben sich rund 34 Wohneinheiten. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 2,5 Personen je Wohneinheit errechnen sich 85 Einwohner. Der zu erwartende Mehrverkehr ergibt sich durch folgende Berechnung:

$85 \text{ Einwohner} \times 38 \% \text{ Erwerbsquote} \times 50 \% \text{ Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde} \times 95 \% \text{ Pkw-Anteil}$  dividiert durch 1,2 Personen je Pkw.

Das führt zu rund 13 Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde. Diese 13 zusätzlichen durch das Baugebiet "Perdenbacher Gewann" ausgelösten Fahrbewegungen können sich auf die beiden Erschließungsstraßen und Anschlusspunkte an die Altortslage verteilen. Damit ergibt sich in etwa ein Wert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 10 Minuten in der Spitzenstunde. Dies ist als eine äußerst geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 ist aufgrund der sehr geringen Mehrbelastung nicht gegeben. Somit sind gesonderte Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.

30. Juni 2008





#### 4.4 Weitere Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird auf Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Ziffer 13 BauGB festgesetzt, dass Leitungen, sprich Kabel, zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation unterirdisch verlegt werden müssen. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen, da eine oberirdische Verlegung (auf Masten) als ortsbildbeeinträchtigend angesehen wird und nicht erwünscht ist. Das gilt ebenso für Versorgungsleitungen.

### 5 VER- UND ENTSORGUNG

#### 5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz.

#### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz von Trassem.

Die Bereitstellung der Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 105 des DVGW- Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 120 m angesehen (max. Abstand).

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über Schutzwasserkanäle an die vorhandene Kanalisation herangeführt, eingeleitet und ordnungsgemäß in die Kläranlage abgeführt. Ein Anschlusspunkt der vorhandenen Kanalisation liegt in der Straße „Im Bachberg“ und ein weiterer im „Perdenbacher Weg“.

Die Abführung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken (RRB) in die nordöstliche Ecke des Plangebietes soll nicht vollständig leitungsgebunden erfolgen. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine Wall-/Muldensystem bzw. eine Mulde angelegt. In dieser Mulde wird Niederschlagswasser, welches außerhalb des Plangebiets anfällt, aufgefangen und Richtung Norden, bzw. Osten in das RRB abgeleitet (Ableitung Außengebietswasser). Diese Maßnahme dient dem Schutz des Baugebietes vor anfallendem Niederschlagswasser der höher gelegenen, westlichen Wiesenflächen und Waldbereiche.

30. Juni 2008



Das Becken dient nur dem zeitverzögertem Ablass von anfallenden Niederschlagswasserspitzen. Eine Versickerung im Becken ist nicht vorgesehen. Dieses wird mit einem Grundablass und einem Notüberlauf in Richtung Vorfluter Leuk angelegt. Die Ableitung aus dem Becken erfolgt komplett leitungsgebunden. Zur Verlegung der Leitung wird es notwendig diese unter der B 407 (Flurstück 1/5) durchzuführen und die Leitung dann über die Flurstücke 570, 562, 561/2 und 550/3 in der Flur 5 weiterzuführen. Da die Parzellen 1/5 und 570 nicht in Gemeindebesitz sind, ist es notwendig die für den Bebauungsplan benötigten Teilbereiche mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke aufgenommen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße eingeleitet und Richtung Regenrückhaltebecken abgeführt. Am tiefsten Punkt der Regenwasserkanäle werden diese geöffnet und das Wasser über einen offenen Graben in das Rückhaltebecken geführt.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort, wo es anfällt, versickert oder verwertet werden. Insgesamt wird ein weitgehender Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst angestrebt. Es wird deshalb empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist jedoch den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Details der Entwässerungsplanung sind Gegenstand der entwässerungstechnischen Fachplanung.

## 6 BODENORDNUNG

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rund 2,5 ha und steht im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur lässt insofern – unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse – eine Realisierung des Bebauungsplans nicht zu.

Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so dass Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Sofern ein Ankauf der Flächen durch die Ortsgemeinde nicht möglich ist, soll eine Realisierung des Bebauungsplans mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erfolgen. Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluss vorbehalten.

30. Juni 2008



## 7 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 7.1 Gesetzliche Vorgaben

#### Gesetzliche Vorgaben

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinn des Landesnaturschutzgesetzes geschaffen, da sie eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorsehen und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nachhaltig tangiert werden kann.

Folgen einer Bebauung und Erschließung mit Straßen und Wegen sind die Versiegelung des Bodens, die Vernichtung bzw. Veränderung pflanzlichen und tierischen Lebensraums, eine verminderte Regenwasserversickerung und Veränderungen des Kleinklimas.

Um diese Umweltauswirkungen zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, dass die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Flächennutzungsplan darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen sind. Negative Umweltauswirkungen sollen dadurch vermieden oder ausgeglichen werden.

Das Landesnaturschutzgesetz ist am 13.10.2005 in Kraft getreten und hat das Landespflegegesetz abgelöst. Nach der Neuregelung sind für Bauleitpläne Landschaftspläne vom Träger der Flächennutzungsplanung zu erstellen, die eine hinreichende Aussagekraft besitzen um als Abwägungsgrundlage bei der verbindlichen Bauleitplanung dienen zu können.

Ein spezieller landespflegerischer Fachbeitrag als naturschutzfachliches Gutachten wird in der Regel nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen. Für die Bewertung kann zudem auf die Erhebungsergebnisse des Umweltberichts nach § 2 (4) und 2a BauGB zurückgegriffen werden.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 7.2 Bestandserhebung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Trassem. Die östliche Grenze wird durch die B 407 gebildet. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft im Bereich der Nutzungsänderung von ackerbaulicher Nutzung hin zur offenen Wiesenlandschaft. Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch einen Wiesenweg gebildet. Der Großteil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung wurde auf dem Feld Gerste angebaut. Die sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Entlang der B 407 verläuft innerhalb des Plan-

30. Juni 2008



gebietes eine Strauch- und Baumhecke, welche sich in nördlicher Richtung über die Grenzen des Plangebietes hinauszieht. Bestandsbildende Arten sind Hasel, Buche und Ahorn. Der Fahrweg entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist teilweise als Wiesenweg oder als Schotterweg ausgebildet. Unmittelbar westlich an das Plangebiet schließen sich Wiesenflächen an, im Anschluss daran Waldgebiete. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes, innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche, steht jeweils ein altes Obstgehölz.

Mit Ausnahme der Strauch und Baumhecke entlang der B 407 und den zwei Einzelbäumen (Obstgehölze) wird das Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eingriffe in die Ackerflächen sind im Verhältnis 1 zu 1 auszugleichen. Der Eingriff in die höherwertige Strauch- und Baumhecke ist durch entsprechend höherwertige Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungsplan (unmaßstäblich)

### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

30. Juni 2008

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



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

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen,
Nach § 28 (3) LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete :	nicht betroffen
Naturparke:	Plangebiet liegt im Naturpark Saar Hunsrück
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete :	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete :	nicht betroffen
geschützte oder seltene Arten:	keine Hinweise auf Vorkommen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: Ohne Darstellung für das Plangebiet Entwicklungsziele: Ohne Darstellung für das Plangebiet

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Das Gelände ist leicht wellig und fällt insgesamt in östlicher Richtung ab. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt bei rund 200 m ü. NN in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches. Der tiefste Punkt liegt in der nordöstlichen Ecke des Gebietes. Die Höhenlage beträgt hier rund 181 m ü. NN.

### 7.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens. Es wird also auch berücksichtigt, dass z.B. auf Baugrundstücken vom heutigen Vegetationsbestand in der Regel nichts übrig bleibt: Auch wenn keine Versiegelung stattfindet, so wird die Fläche zumindest Hausgartenfläche/ Zierrasen.

30. Juni 2008



Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und Fußwege bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

#### **Aufbau des Bilanzierungsmodells:**

**Spalte (1) Flächengröße** gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biotyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungs-Maßnahme betroffen ist.

**Spalte (2)** beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

**Spalte (3)** gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

**Spalte (4)** auf der Eingriffsseite und **Spalte (3)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m<sup>2</sup>“ bzw. „Kompensation in m<sup>2</sup>“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

30. Juni 2008



## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

<b>Eingriffsbilanzierung</b>	<b>Flächen- größe in ha (1)</b>	<b>GRZ (2)</b>	<b>Maß des Eingriffs (3)</b>	<b>Ansatz (4)</b>	<b>Eingriff in ha (=1*2*4 bzw. 1*3*4)</b>
<b>Plangebietsgröße:</b>	2,54				
<b>nicht in die Bilanzierung eingestellt:</b>					
bereits vorhandene Wirtschaftswege im Südwesten und Norden	0,09				
Straßenfläche B 407					
Schutzsteifen für Leitungsrecht zur Abführung von Niederschlagswasser					
<b>Werte:</b>					
Nettobauland	1,87				
Straßenfläche	0,23				
Fläche Schallschutzwall	0,13				
Randliche Grünflächen und Grünfläche RRB	0,20				
<b>Versiegelung durch :</b>					
<u>Gebäude und Hofflächen (GRZ 0.3 begrenzt auf 0.4 inkl. Nebenanlagen)</u>					
auf Acker, intensiv genutzt	1,82	0,40	1,00	1,00	0,73
Schotterweg	0,05	0,40	1,00	0,40	0,01
<u>Straßen, Fußwege</u>					
auf Acker, intensiv genutzt	0,23		1,00	1,00	0,23
<u>geschotterter Fahrweg</u>					
auf Wiesenweg	0,01		1,00	0,50	0,01
<b>Eingriff durch :</b>					
<u>Anlage Schallschutzwall</u>					
auf Baum- und Strauchhecke	0,13		1,00	1,50	0,20
<u>Anlage Regenrückhaltebecken</u>					
auf Acker, intensiv genutzt	0,06			0,50	0,03
<b>Summe Flächen:</b>	<b>2,24</b>				
<b>Summe Eingriff:</b>					<b>1,20</b>

30. Juni 2008



Ausgleichbilanzierung	Flächen- größe in ha (1)	Begrünung der Bau- grundstücks- fläche (2)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in ha (=1*2*3 bzw. =1*3)
<b>Kompensation durch:</b>				
<u>20 %ige Begrünung der Baugrundstücke</u>				
auf Acker intensiv genutzt	1,87	0,20	1,00	0,37
<u>Entwicklung extensiv genutzter Grünflächen</u>				
auf Acker intensiv genutzt	0,20		1,00	0,20
<u>Wiederbegrünung Fläche Schallschutzwall mit standortgerechten Gehölzen</u>				
	0,13		0,50	0,07
<b>Summe Kompensation:</b>				<b>0,64</b>
<b>Kompensationsdefizit:</b>				<b>0,56</b>

Im Bilanzierungsmodell wird nicht die komplette Fläche des Plangebietes berücksichtigt. Einige Teilflächen werden nicht in die Bilanzierung auf der Eingriffsseite eingestellt. Hierbei handelt es sich um die bereits vorhandenen Wirtschaftswege im Süden und Norden des Plangebietes, die Teilfläche der B 407 und der Ackerstreifen mit dem benötigtem Leitungsrecht.

Die baulichen Eingriffe in die intensiv genutzten Ackerflächen sind im Verhältnis 1 zu 1 auszugleichen. Hierbei wird jedoch nur ca. die Fläche des Nettobaulandes berücksichtigt. Als zu erwartende Versiegelung wird ein Anteil von 40 % des Baugrundstücks angesetzt (GRZ von 0,3 und eine mögliche Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) herangezogen. Die Fläche des Nettobauland liegt bei ungefähr 1,87 ha. Somit ergibt sich eine mögliche Versiegelung von ca. 0,74 ha durch die Errichtung von Gebäuden, Hofflächen und Nebenanlagen. Die zu erwartende Versiegelung durch Straßen und Fußwege innerhalb des Plangebietes wird zu 100% im Bilanzierungsmodell berücksichtigt. Weitere Eingriffe ergeben sich durch die Anlage des Schallschutzwalls entlang der B 407. Zur Errichtung des Walls wird es notwendig, die bestehende Strauch- und Baumhecke zu entfernen und den Wall in entsprechender Höhe aufzuschütten. Dieser Eingriff wird mit einem höheren Eingriffsfaktor gewertet, da hier wertvollere Biotoptypen betroffen sind. Ebenso wird die Anlage des Regenrückhaltebeckens als anteiliger Eingriff bewertet. Der Ansatz wird hier mit 50 % gewählt, da langfristig ein neues und wertvolles Biotop entsteht.

Den hier aufgeführten Eingriffen in Natur und Landschaft stehen jedoch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst gegenüber. Hierzu zählt die 20%ige Begrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen, des Weiteren die Entwicklung von extensiv genutzten Grünflächen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. Eine weitere Maßnahme, die auf die interne Kompensation der Eingriffe angerechnet wird, ist die Anlage und Wiederbegrünung des notwendigen Schallschutzwalls entlang der B 407.

30. Juni 2008





Durch die Erschließung des Wohngebietes ergibt sich ein bewerteter Eingriff von rund 1,2 ha. Diesem Eingriff steht eine Kompensation innerhalb des Plangebietes von rund 0,64 ha gegenüber. Es verbleibt somit ein externer Kompensationsbedarf von ca. 0,56 ha oder rund 5.600 m<sup>2</sup>.

Um das ermittelte Kompensationsdefizit von rund 5.600 m<sup>2</sup> abzubauen, sollen im Bereich des Gemeindewaldes von Trassem am Sprengelbach (Gewässer 3. Ordnung) Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Gebiet liegt oberhalb des Sportplatzes / Angelweihers der Ortsgemeinde Trassem. Im Zuge der Maßnahme sollen nicht standortgerechte Nadelgehölze (Fichte und Douglasie) aus dem Waldbestand entnommen werden (siehe folgenden Kartenauszug). Die dadurch entstehenden Offenbereiche sind nicht wieder mit Wald zu bestocken. Wenn sich im Rahmen der natürlichen Sukzession eine standortgerechte Bachuferbegleitvegetation (z.B. Erle, Esche, Wieden) entwickelt, ist diese in der Fläche zu belassen. Die Entwicklung einer standortgerechten Bachuferbegleitvegetation ist durch die Entnahme von durch Anflug aufkommenden Nadelgehölzen zu unterstützen.

Die geplante Entfernung der Nadelgehölze hat nur schrittweise zu erfolgen, da man einen Kahlschlag der Fläche unbedingt vermeiden muss. Dies ist auf mehrere Sachverhalte zurückzuführen. Das ist zum einen die mögliche Kanalisation des Windes, welcher im vorhandenen Tal zu erheblichen Windbruchschäden führen könnte. Bei einer sukzessiven Entnahme der Gehölze kann dieser Effekt jedoch nicht eintreten, da genug Gehölze als „Windbrecher“ innerhalb der Fläche verbleiben und so umstehende Gehölzbestände nicht durch Windbruch gefährdet sind. Ein weiterer Grund, warum eine Komplettenfernung der Gehölze nicht erfolgen sollte, ist die Tatsache, dass sonst erhebliche Nitrit- bzw. Nitratauswaschung aus dem Boden zu einer starken Nährstoffanreicherung führen. Ein Abbau der Nährstoffe ist dann jedoch nicht möglich, da die notwendigen „Endverbraucher“ der Nährstoffe fehlen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Wasserqualität des Baches und der unterliegenden Teiche.

Da die Umsetzung der Maßnahme nur sukzessive erfolgen kann, hat die Ortsgemeinde die Möglichkeit Bäume zu ernten, wenn diese gut verkauft werden können. Der grundsätzliche Wert der Kompensationsmaßnahme wird dadurch nicht geschmälert, da auch auf diesem Weg eine sukzessive Umsetzung der Maßnahme sichergestellt wird. Die entstehenden Freiflächen haben die Möglichkeit sich im Schutz noch bestehender größerer Gehölzbestände zu entwickeln. Auf diesem Wege entsteht auch langfristig ein Wald mit unterschiedlichen Altersklassen der Bäume/Gehölze und ein strukturreicher und geschichteter Waldbestand in Bachnähe.

Durch die Maßnahme ergeben sich positive Effekte auf den Boden und Wasserhaushalt. Durch die Entnahme der Nadelgehölze fällt weniger Nadelstreu an. Bedingt dadurch ergeben sich weniger saure Zersetzungsprodukte und der Prozess der Podsolierung wird unterbunden und ausgesetzt. Die Versauerung des Bodens und die Auswaschung von Nährstoffen vom Ober- in den Unterboden wird herabgesetzt. Neben den positiven Wirkungen auf den Bodenhaushalt hat dies auch positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Ebenso ergeben sich positive Aspekte für die Flora, da diese sich auf natürlichem Weg und entsprechend den Standortbedingungen entwickeln kann.

30. Juni 2008

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



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

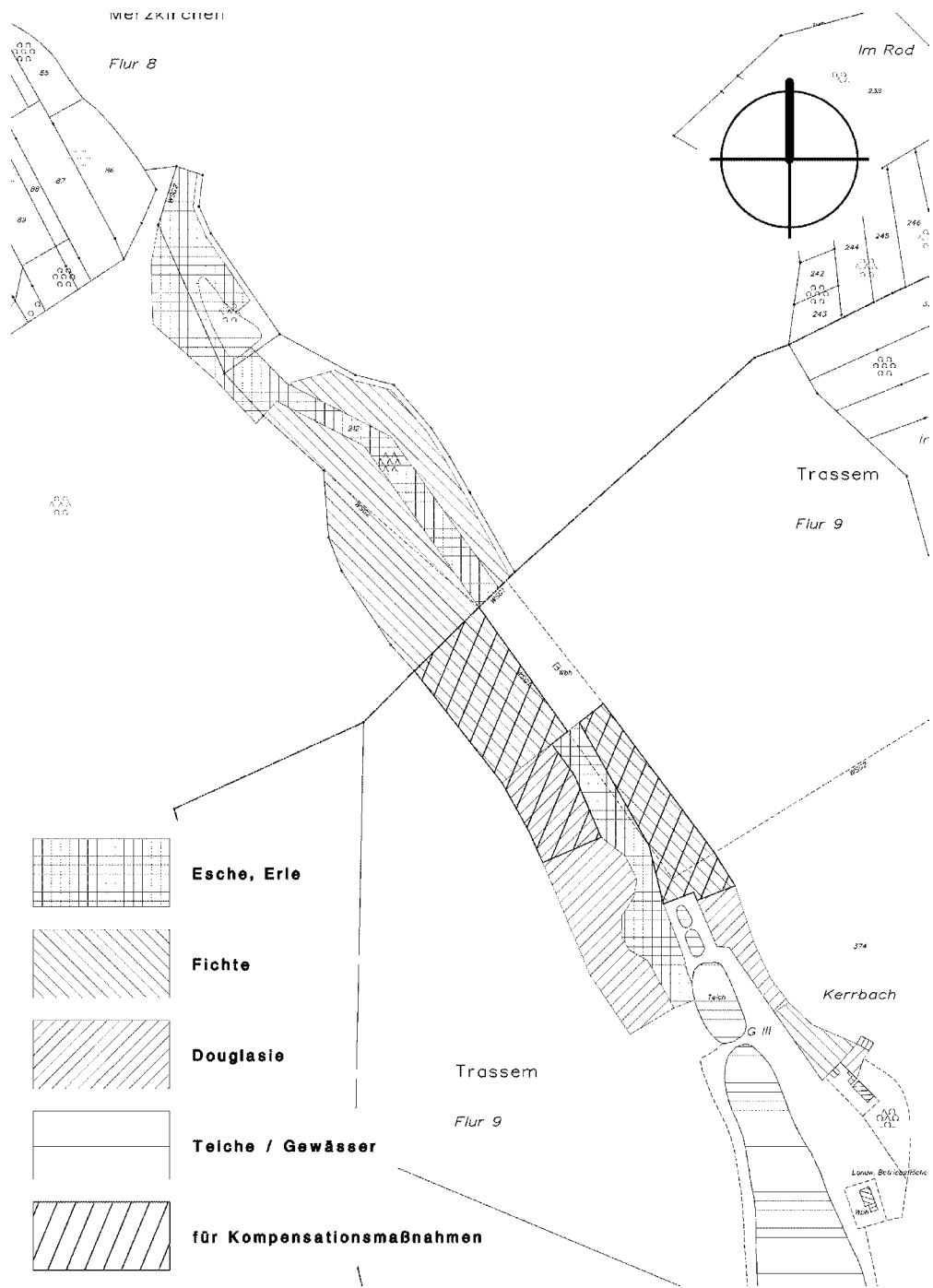


Abb.: Lage der Kompensationsfläche und Art der Bestockung

30. Juni 2008



## 7.4 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe

Neben der rein rechnerischen Ermittlung der Eingriffe und deren Ausgleich erfolgt an dieser Stelle eine detailliertere Betrachtung für die einzelnen Komponenten des Naturhaushaltes. Aus Sicht der Bauleitplanung sind folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

### 7.4.1 Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sind aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet nicht möglich und anwendbar. So ist es zum Beispiel nicht möglich bestehende Vegetation, zum Beispiel die Strauch- und Baumhecke, zu erhalten und so die Fällung zu vermeiden.

### 7.4.2 Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind generell zu empfehlen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen.
- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung bei Bodenverdichtungen.
- Installation von Systemen zur Sammlung des Dachablaufwassers (35 Liter Speichervolumen/ 1,0 m<sup>2</sup> Dachfläche mind. jedoch 5,0 m<sup>3</sup>) für die optimale Weiterverwendung (z.B. Toilettenspülung).
- Rückhaltung von Oberflächenwasser.
- Erhalt vorhandener Vegetationsbestände außerhalb der Baubereiche.
- Naturnahe Gestaltung der nicht versiegelten Grundstücksflächen, Pflanzung von standorttypischen Gehölzen.
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.

30. Juni 2008



### 7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) werden als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle möglich (Ersatzmaßnahme, siehe Kapitel 7.4.4). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsachen sollte es das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und zu den beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist es, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

In den Rechtsplan wurde daher folgende Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten- und Biotope, Wasser, Boden und Klima aufgenommen:

#### **FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFER 14 I.V.M. ZIFFER 20 BAUGB)**

Ordnungsbereich B: Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort zurückzuhalten. Die Zuführungsmulden sind durch Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Das Rückhaltebecken wie auch die verbleibenden Freiflächen des Ordnungsbereichs sind, durch Einsaat von Landschaftsrasen und Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen naturnah zu gestalten.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Schwarzerle, Esche; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

#### **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFFER 25A UND 25B BAUGB)**

##### BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen stand-ortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.

##### ORDNUNGSBEREICH C – FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl:

30. Juni 2008



Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

Die Sicherstellung der Mindestbepflanzung kann über den Bauantrag auch dann sichergestellt werden, wenn ein Grundstück im Einzelfall weniger als 100 m<sup>2</sup> anteilige Pflanzfläche haben sollte. Der Anteil der Begrünung ist dann entsprechend auf die Grundstücksgröße anzupassen. Da im Bebauungsplan die genaue Grundstücksaufteilung und somit Größe der Grundstücke nicht festsetzbar ist (keine Rechtsgrundlage), kann auch die Bepflanzungsintensität nur in einer Relativfestsetzung vorgenommen werden. Die Umsetzung der Bepflanzung ist jedoch grundsätzlich sichergestellt.

Eine Festsetzung von differenzierten Vorgaben der Baumgröße in Form von Halb- oder Hochstämmen ist nicht möglich, da es über den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB keine städtebaulich begründbare Festsetzungsgrundlage gibt. Üblicherweise ist deshalb gemäß geltender Rechtsprechung auch die Festsetzung bestimmter Baumarten unzulässig. Aus der Formulierung, dass nur „standortgerechte heimische Gehölzarten“ verwendet werden dürfen und durch den Verweis auf die Pflanzvorschlagslisten in der Begründung wird sichergestellt, dass nur relevante Arten zur Anpflanzung kommen.

#### **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) ZIFFER 24 UND 25 A BAUGB)**

Auf der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche im Ordnungsbereich A ist entlang der B 407 ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Der Wall ist mit geeigneten standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

**Hinweis:** Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit Bepflanzungen (z.B. Bäume und Hecken) die erforderlichen Abstände nach Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

#### **7.4.4 Ausgleichsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Um das verbleibende Kompensationsdefizit von rund 5.600 m<sup>2</sup> durch externe Maßnahmen auszugleichen, wurde folgende Festsetzung in den Plan aufgenommen.

30. Juni 2008



---

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFFER 20 BAUGB)**

**ORDNUNGSBEREICH D – SUKZESSIVER WALDUMBAU**

Im Ordnungsbereich D sind die vorhandenen Nadelgehölze sukzessive zu entfernen. Entstehende Freiflächen sind nicht wieder zu bestocken sondern der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende standortgerechte Bachuferbegleitvegetation hat in der Fläche zu verbleiben. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch Anflug aufkommenden Nadelgehölze aus dem Bestand entfernt werden.

---

30. Juni 2008

---

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



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

---

## 7.5 Tabellarische Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle werden die Eingriffstatbestände den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt um festzustellen, ob ein funktionaler Ausgleich erzielt werden kann.

Potential/Faktor	Eingriff	Minimierung/Ausgleich	Bemerkung
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung Boden durch Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen bzw. Stellplätzen.</li> <li>• Versiegelung von Boden durch Straßenverkehrsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmass.</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.</li> <li>• Verbesserung des Bodengefüges durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen.</li> <li>• Nutzungsextensivierung des Ackerlandes entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes und Anlage RRB (Ordnungsbereich B)</li> <li>• Sukzessiver Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche (Ordnungsbereich D)</li> </ul>	<p>Die Bodenversiegelung erfolgt auf intensiv genutztem Ackerland und somit nicht auf naturbelassenen Böden. Trotz der Vorbelastung ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu werten.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Bodens wird durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und die vorgesehenen Bepflanzungen teilweise ausgeglichen. Neben den internen Maßnahmen werden jedoch noch externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Ein Ausgleich des Eingriffs in den Boden wäre zum Beispiel durch Entsiegelung in gleicher Flächengröße leistbar. Diese Möglichkeit ist jedoch nicht gegeben. Eine andere Möglichkeit liegt in der Nutzungsextensivierung auf anderen Flächen. Geeignete Maßnahmen sind im Laufe des Verfahrens zu bestimmen.</p> <p>Neben dem direkten Ausgleich für die Eingriffe in den Boden sind durch die Maßnahme weitere Kompensationseffekte für andere Faktoren zu verzeichnen, z.B. auf den Wasserhaushalt.</p> <p><b>Durch die Kompensationsmaßnahmen (intern/extern) ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</b></p>

30. Juni 2008



<p><b>Wasserhaushalt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers durch versiegelte Flächen und Dachflächen.</li> <li>• Reduzierung der Versickerungsfähigkeit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung durchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen.</li> <li>• Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) im Plangebiet.</li> <li>• Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und dadurch Vergrößerung der benetzbaren Oberfläche. Damit verbundene stärkere Verdunstung, bzw. langsamerer Wasserabfluss. Zusätzliche Wasseraufnahme über das Wurzelwerk.</li> <li>• Rückhalt von Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.</li> <li>• Sukzessiver Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche (Ordnungsbereich D)</li> </ul>	<p>Durch die Baumaßnahme wird zusätzlich Boden versiegelt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens an dieser Stelle verringert.</p> <p>Durch die Anlage des RRB kann der verstärkte Oberflächenwasserabfluss ausgeglichen werden, da zusätzlicher Stauraum entsteht, der für einen zeitversetzten Abfluss sorgt und den Vorfluter entlastet.</p> <p>Die Bepflanzung wirkt sich zusätzlich positiv auf den Wasserhaushalt aus.</p> <p><b>Durch die Kompensationsmaßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</b></p>
------------------------------	---	--	---

30. Juni 2008





<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von bisher als Ackerland genutzter Fläche. Generell hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet.</li><li>• Sukzessiver Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche (Ordnungsbereich D)</li></ul>	<p>Lokalklimatisch stellt sich das Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung als Kaltluftproduktionsgebiet dar. Die entstehende Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend Richtung Nordosten ab. Demzufolge hat das Plangebiet eine keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung des angrenzenden Wohngebietes.</p> <p>Die Offenlandflächen im Umfeld können die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen übernehmen. Entstehende Kaltluft fließt auch hier in nordöstlicher Richtung ab und hat daher jedoch keine Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche.</p> <p><b>Durch die Kompensationsmaßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</b></p>
--------------	---	--	---

30. Juni 2008



<p><b>Landschaft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Ortsrandes in nördlicher Richtung.</li> <li>• Errichtung eine Wohngebietes mit maximal 2 geschossiger Bebauung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhenbegrenzung der Gebäude auf max. 10,50 m, Traufe auf max. 4,50 m.</li> <li>• Auf das Umfeld abgestimmte Gestaltung der Fassade und des Daches.</li> <li>• Erhalt der bestehenden Eingrünung entlang der B 407 nördlich des Plangebietes.</li> <li>• Eingrünung zum Talraum durch Bepflanzung mit Sträuchern im Bereich der Flächen mit Pflanzpflicht.</li> <li>• Wiederbegrünung des Schallschutzwalls entlang der B 407.</li> <li>• Sukzessiver Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche (Ordnungsbereich D)</li> </ul>	<p>Aus Richtung Norden ergibt sich keine komplett neue Blickbeziehung, da der Ortsrand lediglich noch Norden verschoben wird.</p> <p>Der Eingriff erfolgt in einem Gebiet welches durch die umgebende Bebauung vorgeprägt ist. Die Wohngebäude gliedern sich somit ein und wirken nicht als Fremdkörper.</p> <p>Durch die randliche Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.</p> <p><b>Durch die Kompensationsmaßnahmen ist ein weitgehender funktionaler Ausgleich möglich.</b></p>
<p><b>naturgebundene Erholung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher als Ackerland genutzte Fläche wird in Baufläche umgewandelt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepflanzung und Eingrünung des Grundstücks und damit verbundene Wirkung auf die Umgebung.</li> </ul>	<p>Das Plangebiet besitzt für die naturgebundene Erholung eine geringe Bedeutung, da dieses intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und zu einer Erschließung per Fuß oder Rad die entsprechenden Wegeverbindungen fehlen. Überregionale Wander- oder Rad-/Wanderwege liegen im Plangebiet nicht vor.</p> <p><b>Die Planung führt zu keiner wesentlichen Änderung der jetzigen Situation. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</b></p>

30. Juni 2008



<p><b>Arten- und Biotope</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Flächennutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche.</li> <li>• Temporärer Entfall der Baum- und Strauchhecke entlang der Bundesstraße.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der bestehenden Eingrünung entlang der B 407 nördlich des Plangebietes.</li> <li>• Eingrünung zum Talraum durch Bepflanzung mit Sträuchern im Bereich der Flächen mit Pflanzpflicht.</li> <li>• Wiederbegrünung des Schallschutzwalls entlang der B 407.</li> <li>• Mindestens 20%ige Begrünung der Grundstücksfläche.</li> <li>• Sukzessiver Waldumbau auf externer Ausgleichsfläche (Ordnungsbereich D)</li> </ul>	<p>Die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial können als gering eingestuft werden. Im Plangebiet liegen keine kartierten Biotope und es hat auch keine Bedeutung innerhalb der Planung vernetzter Biotopsysteme.</p> <p>Die Arten im Plangebiet sind durch die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Es erfolgt somit kein Eingriff in seltene oder schützenswerte Biotope.</p> <p><b>Durch die Kompensationsmaßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich möglich.</b></p>
----------------------------------	--	--	---

**Ergebnis:** Die Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Bei Umsetzung aller plangebietsinternen und -externen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft kompensierbar.

## 8 ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In den Bebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB aufgenommen, um eine spätere Kostenerstattung gemäß den §§ 135 a BauGB ff regeln zu können. Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden allen neu bebaubaren Flächen, den neuen Verkehrsflächen, dem Regenrückhaltebecken und dem Schallschutzwall zugeordnet.

Grundlage für die Ermittlung der Zuordnung ist die Eingriffserheblichkeit der privaten Baumaßnahmen und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Das Maß der Eingriffserheblichkeit wird dabei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entnommen.

### Zuordnung des Kompensationsdefizits im Plangebiet:

Bewerteter Eingriff durch:	Eingriff/Flächengröße
Baugrundstücke (privater Eingriff)	0,74 ha
Straßenbau, Wirtschaftswege	0,46 ha
<b>Summe</b>	<b>1,2 ha</b>

30. Juni 2008



### Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen:

Der bewertete öffentliche Eingriff beträgt rund 0,46 ha.

Als Kompensationsmaßnahmen werden dem öffentlichen Eingriff folgende Maßnahmen zugeordnet:

<i>Maßnahme:</i>	<i>bewertete Flächengröße:</i>
<i>Die Ausgleichsmaßnahmen im Ordnungsbereich B (Anlage extensiv genutzter Grünflächen und Regenrückhaltebecken)</i>	<i>0,2 ha</i>
<i>Die Ausgleichsmaßnahme im Ordnungsbereich A (Wiederbegrünung des Schallschutzwalls)</i>	<i>0,07 ha</i>
<i>Anteil von 0,19 ha am sukzessiven Waldumbau im Ordnungsbereich D</i>	<i>0,19 ha</i>
<b>Summe:</b>	<b>0,46 ha</b>

Mit diesen Maßnahmen ist der öffentliche Eingriff ausgeglichen.

Der bewertete private Eingriff beträgt rund 0,74 ha.

Als Kompensationsmaßnahmen werden dem privaten Eingriff folgende Maßnahmen zugeordnet:

<i>Maßnahme:</i>	<i>bewertete Flächengröße:</i>
<i>Die 20%ige Begrünung der privaten Baugrundstücke gemäß den Textfestsetzungen.</i>	<i>0,37 ha</i>
<i>Anteil von 0,37 ha am sukzessiven Waldumbau im Ordnungsbereich D</i>	<i>0,37 ha</i>
<b>Summe:</b>	<b>0,74 ha</b>

Mit diesen Maßnahmen ist der private Eingriff ausgeglichen.

30. Juni 2008



## II UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bzw. prognostiziert und bewertet.

Gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

### 2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Trassem beabsichtigt im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland zu erschließen, um dem Bedarf an Bauland, vorzugsweise für ortsverbundene Familien mit Kindern nachzukommen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierin werden im Sinne der Bauleitplanung die Rahmenvorgaben für die Grundstücksausnutzung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Aspekte und erschließungstechnische Aspekte vorgegeben.

In dem Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage sollen rund 28 Bauplätze entstehen. Das Baugebiet wird als locker bebauten Allgemeines Wohngebiet in maximal 2geschossiger Bauweise entwickelt. Zulässig sind freistehende Einzelhäuser oder Doppelhaushälften. Die Gestaltung des Baugebietes orientiert sich in der Gestaltung des südlich angrenzenden Wohngebietes. So wird eine Eingliederung in das gewachsene Ortsbild sichergestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 2,5 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann aus der Planurkunde entnommen werden.

### 3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Der Planentwurf sieht die Ausweisung von ca. 28 Bauplätzen im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung vor. Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet in Orientierung an der Umgebungsbebauung entwickelt werden. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden bewusst unterschritten um eine zu hohe Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Das Nettobauland hat eine Größe von ungefähr 1,87 ha. Somit ergibt sich eine mögliche Versiegelung von ca.

30. Juni 2008



7.400 m<sup>2</sup> durch die Errichtung von Gebäuden. Die zu erwartende Versiegelung durch Straßen liegt bei rund 2.400 m<sup>2</sup>

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger und offener Bauweise. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10,50 m beschränkt, die der Traufhöhe auf 4,5 m. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung. Dazu werden die Bestandsstraßen „Im Bachberg“ und „Perdenbacher Weg“ entsprechend verlängert. Die Ringstraße hat eine Gesamtbreite von 6,5 m. Im Norden des Plangebietes sind zwei Stichstraßen eingeplant, welche eine zukünftige Erweiterung des Plangebietes ermöglichen. Deren Ausbaubreite liegt bei 5,5 m.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den notwendigen Medien erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Alle dafür notwendigen Medien (z.B. Telefonleitungen) sind unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser wird in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die B 407. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat eine tägliche Belastung von 6.126 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden ergeben. Der Anteil des Güterverkehrs liegt bei 6 %, der des Schwerlastverkehrs bei 4 %. Auf Grund dieser hohen Verkehrsbelastung ist es notwendig, das Baugebiet vor den Immissionen der B 407 zu schützen. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten durch das Büro Boxleitner erstellt. Die Berechnungen ergeben, dass ein Schutz des Baugebietes durch die Anlage eines rund 2,5 m hohen Walls ab Höhe des natürlich anstehendes Geländes möglich ist. Durch die Anlage des Walls können die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Weiterhin wird empfohlen bei Wohngebäuden im Nahbereich der B 407, (dies ist die erste Baureihe westlich der B 407) Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Ebenso wird für diese Baureihe eine schallangepasste Grundrissgestaltung der Gebäude empfohlen. So sind Schlafräume bzw. Kinderzimmer vorzugsweise auf der Bundesstraße abgewandten Seite anzuordnen. Sollten diese Räume jedoch zur Bundesstraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, so sind diese Räume zusätzlich mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen z. B. Wandlüfter, zu versehen.

## 4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

### 4.1 Naturräumliche Gliederung

Gemäß den „Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 148/149 Trier-Mettendorf“ (OTMAR WERLE, 1974) liegt der Bereich des Plangebietes „Perdenbacher Gewann“ in der naturräumlichen Haupteinheit des „**Mittleren Moseltals**“ und in den naturräumlichen Untereinheiten „**Unteres Sarrtal**“ und dem „**Saarburger Wald**“.

30. Juni 2008



Der „Saarburger Wald“ ist der S-N verlaufende, aus Vogesensandstein gebildete Ostrand der Trier-Luxemburger Triasmulde, der infolge der intensiven Heraushebung am Hunsrückrand tektonisch stark beansprucht ist. Der südliche Teil wird durch das breite, mit Schottern und Solifluktionsschutt angefüllte und bis in die unterdevonischen Hunsrückschiefer eingetieftete Sohlental der Leuk in zwei etwa gleich große, das Tal um etwas 130 m überragende Flügel zerlegt.

Die Einheit wird größtenteils durch Waldflächen bedeckt, wobei reiner Laubwald, insbesondere Buchenwald, gegenüber Nadel- und Mischwald dominiert. Die feuchten Talböden der Leuk werden hauptsächlich als Grünland genutzt.

#### 4.2 Lage und Relief

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet schließt sich nördlich an die Ortslage von Trassem an. Es liegt westlich der B 407. Das Plangebiet fällt in östlicher Richtung ab und ist als mäßig und gleichmäßig geneigt zu bezeichnen. Der höchste Punkt liegt mit rund 200 m ü. NN in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt in der nordöstlichen Ecke des Gebietes. Die Höhenlage beträgt hier rund 181 m ü. NN.

Entlang der B 407 besteht eine deutlich erkennbare Böschungskante.

#### 4.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus **Sandsteinen** (Vogesensandstein), die in der Zeit des Bundsandstein entstand. Die Bodentypengesellschaften sind Rostbraunerden und Ranker. Diese Bodentypengesellschaften setzen sich hauptsächlich aus Kiesen und Sanden zusammen.

Die potentielle Erosionsgefährdung durch Niederschlagswasser ist von der Geländeneigung abhängig. Aufgrund der Geländeneigung kann von einer mittleren Erosionsgefährdung ausgegangen werden.

Die reale Erosionsgefährdung ist abhängig von der derzeitigen Bestockung/Nutzung der Fläche. Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung steigt die Erosionsgefährdung, da der Boden nicht ganzjährig durch ein gut ausgebildetes Wurzelgeflecht gehalten werden kann.

Das natürliche Ertragspotential der Böden ist als gering zu bezeichnen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die gegebene Geländeneigung ist die **Erosionsgefährdung mittel bis hoch** einzustufen und die **Schutzwürdigkeit des Bodens** als **gering** zu bewerten.

*Hinweis: Gemäß dem Informationskataster der SGD Nord sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im Plangebiet bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) gefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. gräuliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.*

30. Juni 2008



#### 4.4 Wasserhaushalt

Nach der Karte der Grundwasserlandschaften aus dem hydrogeologischen Atlas von Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in der Grundwasserlandschaft Devonischer Schiefer und Grauwacken. Die Ergiebigkeit der Klufftgrundwasserleiter ist als gering einzustufen.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Östlich des Plangebietes und der B 407 fließt die Leuk.

Insgesamt besitzt das Plangebiet aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Böden eine **geringe Bedeutung** für das **Oberflächenwasser** und auch eine **geringe Bedeutung** für das **Grundwasser**, da hier keine grundwasserspeichernde Deckschicht vorhanden ist.

#### 4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima von Trassem bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Moselgebiet
mittlere Jahrestemperatur:	7 - 8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	13 - 14° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	750 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	200 - 220 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(KLIMAAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ)

Lokalklimatisch stellt sich das Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung als Kaltluftproduktionsgebiet dar. Die entstehende Kaltluft bzw. Frischluft fließt dem Geländegefälle folgend Richtung Nordosten ab. Demzufolge hat das Plangebiet **keine Bedeutung** für die **Kaltluftversorgung** des angrenzenden Wohngebietes. Die Bedeutung für das örtliche Klima ist als **gering** einzustufen

#### 4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

30. Juni 2008





Ohne menschlichen Einfluss würde sich im westlichen Teil des Saargau ein Perlgras-Buchenwald (*Melico- Fagetum*) häufig in basenreichen Ausbildung entwickeln. Im Talbereich der Leuk wäre es der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*)

#### 4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden während einer Kartierung im Juli 2006 anhand des Biototypenschlüssels von Rheinland-Pfalz (1996) aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1.000) dargestellt.

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch seine landwirtschaftliche intensive Nutzung aus.

Die folgenden Biototypen sind im Plangebiet vertreten:

##### Landwirtschaftliche Gebiete

###### L12n1 – Halmfruchtfelder intensiv genutzt

Der größte Teil des Gebiets wird durch strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen gebildet. Aufgrund der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung (fehlen von Rainen, extensiven Ackerandstreifen und Sträuchern und Bäumen) ist im Bereich der Äcker nicht mit dem Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- oder Tierarten zu rechnen. Das Vorkommen von Wildkräutern beschränken sich auf schmale Randzonen der Nutzflächen, wobei keine bemerkenswerten Arten angetroffen wurden (die „übliche“ Ackerbegleitflora).

Die intensiv genutzten Ackerflächen haben durch den ständigen Bodenumbruch, die Belastung mit Düngemitteln und Pestiziden, die ständige anthropogene Störung und die zum Teil gegebene Erosionsgefährdung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. Typische Ackerraine treten im Plangebiet nicht auf. Sie würden sich für das Arten- und Biotoppotential höherwertiger darstellen.

Derartig offenes Ackerland hat lediglich eine Bedeutung für bestimmte Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche, die auf solche offenen Flächen angewiesen sind bzw. hier brüten und Nahrung suchen.

##### Offenlandbereiche

###### O5g1 – Wiese mittlerer Standorte

Am Westrand des Plangebietes wird der Bestand an Wiesen und Weiden mittlerer Standorte zu einem sehr kleinen Teil durch die Planung beansprucht. Für den Arten- und Biotopschutz besitzen die extensiv genutzten Wiesen eine höhere Bedeutung als intensiv genutzte Flächen. Die extensive Nutzung bedeutet eine zeitweise Störung in größeren Abständen, so dass sich auch schnittempfindliche Pflanzenarten ansiedeln können. Diese Flächen haben für den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine mittlere Bedeutung.

##### Gehölzstrukturen

###### X13j1 – Strauch- und Baumhecken (geschlossen)

30. Juni 2008



Dieser Biotoptyp kommt entlang der B 407 vor. Hasel, Buche und Ahorn sind die dominierenden Arten. Die Strauch und Baumhecke hat eine recht hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie die Landschaft strukturiert. Aufgrund der hohen Belastung durch KFZ-, und LKW-Verkehr (Lärm, Lichtreflexe, Abgase) entlang der B 407 bietet die Hecke nur sehr begrenzt Lebensraum, Unterschlupf oder Nistmöglichkeiten für Vögel und Kleinsäuger. Sie hat daher eine eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

#### **X14 – Einzelbäume**

Sowohl im Bereich der nördlichen Grenze und der südlichen Grenze des Plangebietes steht jeweils ein Obstgehölz (Apfelbaum). Da es sich um recht weit auseinanderliegende Einzelbäume handelt ist deren Bedeutung für den Arten und Biotopschutz gering. Innerhalb der unstrukturierten landwirtschaftlichen Flächen sind die Bäume jedoch sehr gut wahrnehmbar und besitzen für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

#### **Siedlungsabhängige Gebiete**

##### **Schotterweg und Wiesenweg**

Der Fahrweg entlang der südlichen Grenze ist teilweise als Wiesenweg und als Schotterweg ausgebildet. Diese Flächen haben nur eine geringe bis gar keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies einerseits durch die teilweise gegebene Versiegelung des Schotterweges und Nutzung der angrenzenden Flächen. Nördlich des Weges schließt sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche an, südlich die Ortslage von Trassem.

Der unbefestigte Weg im Norden des Plangebietes ist ebenfalls als Wiesenweg ausgebildet. Die Pflanzendecke ist durch Trittbelastung und Stoffeinträge aus der angrenzenden Ackernutzung geprägt. In der Grundausstattung erinnert der Wiesenweg an Glatthaferwiesen. Durch die angrenzende Nutzung werden sie dann mehr oder weniger stark überformt: Bei höherer Trittbelastung spielen Gräser wie Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) oder Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie Breitwegerich (*Plantago media*) eine Rolle. Dazu mischen sich nutzungsabhängig Ruderalarten und Ackerswildkräuter. Auf Grund der geringen Breite und der unmittelbar angrenzenden Ackernutzung konnte hier kein struktur- und artenreicher Saum entstehen, der auch als Vernetzungselement und Lebensraum eine größere Bedeutung erlangen könnte.

#### **Biotopstrukturen der Umgebung**

Unmittelbar nach diesem Wiesenweg im Norden des Plangebietes setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort.

Östlich des Plangebiets verläuft die asphaltierte B 407. Daran schließen sich wieder landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und Offenlandbereiche an.

Südlich des Plangebiets schließt die Ortslage Trassem an. Hier kommen typische siedlungsabhängige Gebiete wie Heckenstrukturen und Rasenflächen vor.

Westlich des Plangebietes befinden sich Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Im Bereich der nordwestliche Ecke des Plangebietes, jedoch außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine grö-

30. Juni 2008



ßere Gruppe von Obstbäumen. Durch die Planung ist diese jedoch nicht in ihrem Bestand gefährdet.

Im Anschluss an die Offenlandbereiche sind größere geschlossene Waldbestände zu finden. Im südlichen Teil dominieren Nadelbäume.

Dadurch wird deutlich, dass das Plangebiet nicht in einen besonders hochwertigen, vielmehr eher „durchschnittlichen“ Landschaftsraum im Umfeld Trassem eingreift.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungsplan (unmaßstäblich)

### Tierwelt

Die Artenzusammensetzung der Vogelwelt hängt mittelbar von der Zusammensetzung der Pflanzendecke ab. Je artenreicher die Pflanzendecke eines Lebensraums ist, desto artenreicher kann sich auch die Tier- und Vogelwelt entfalten. Die Tierwelt eines Gebietes, seine Fauna, ist auch Aus-

30. Juni 2008

druck seiner gegenwärtigen Lebensbedingungen, wobei die beweglichen Vögel ihr Verbreitungsgebiet rasch einer sich ändernden Umwelt anpassen. Die Vogelwelt kann somit insgesamt als Indikator für den Zustand und die Veränderung der Umwelt gewertet werden. Trotz des ständigen Einwirkens des Menschen beweisen die Vögel diesbezüglich eine enorme Anpassungsfähigkeit.

Aufgrund der intensiven Nutzungen im Plangebiet sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten und wurden während der Kartierung dort auch nicht gefunden.

Insgesamt hat das Plangebiet durch die intensive Nutzung eine **geringe Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz.

#### 4.8 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage im Tal der Leuk ist das Plangebiet gegenüber der angrenzenden Landschaft recht gut abgeschirmt und es verfügt somit über keine bedeutenden Sichtbeziehungen mit dem nahen und fernerem Umfeld.

Aus Richtung der B 407 (östlich) ist das Plangebiet durch eine Baum- und Strauchhecke gut abgeschirmt.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Ortslage von Trassem an. Die Errichtung der Wohnbebauung wird sich nicht erheblich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, da dieser Bereich durch das Bild der Ortslage vorgeprägt ist. Eine Einsehbarkeit des Plangebietes ist daher auch lediglich direkt am Rand des Plangebietes gegeben.

Eine Einsehbarkeit des Plangebietes aus westlicher Richtung ist durch die Waldbestände in diesem Bereich nicht gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Blickbeziehung aus nördlicher Richtung. Momentan ist der jetzige Ortsrand von Trassem zu sehen. Eine randliche Eingrünung und ein fließender Übergang in die offene Feldflur ist nicht gegeben. Durch die Umsetzung der Planung verschiebt sich der Ortsrand um rund 150 m nach Norden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich ein Wohngebiet entwickeln können, welches sich an der Bestandsbebauung orientiert und somit kein gänzlich neues Bild entsteht.

Neben der Eigenart der Landschaft spielt die Strukturvielfalt im Plangebiet bei der Bewertung des Landschaftsbildes eine erhebliche Rolle. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sorgen die Baum- und Strauchhecke entlang der B 407, der Waldrand, die 2 Einzelbäume (Apfel) und die Baumgruppe für eine abwechslungsreiche Struktur der Landschaft. Durch das Planvorhaben sind jedoch nur 2 Einzelbäume innerhalb des Plangebietes und der südliche Teil der Strauch- und Baumhecke betroffen. Der Eingriff in die Strauch- und Baumhecke wird jedoch an Ort und Stelle ausgeglichen. Damit erfolgt nahezu kein Eingriff in strukturbildende Bestände. Die notwendige Rodung der 2 Obstbäume stellt keinen schwerwiegenden Eingriff dar.

Neben der Eigenart und Charakteristik der Landschaft hat auch die Naturnähe eine wichtige Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Nähe zur Ortslage kann das Plangebiet nicht als naturnah angesehen werden.

30. Juni 2008



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Plangebiet von der **Eigenart**, von der **Strukturvielfalt** sowie von der **Naturnähe** überwiegend eine geringe **Bedeutung** besitzt.

Das Plangebiet besitzt bezogen auf die naturgebundene Erholung eine geringe Bedeutung, da dieses intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und zu einer Erschließung per Fuß oder Rad die entsprechenden Wegeverbindungen fehlen. Überregionale Wander- oder Rad-/Wanderwege liegen im Plangebiet nicht vor.

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild** und die **Erholungseignung**, insbesondere für den Nah- und Feiertagabenderholungsverkehr eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

## 5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Saarburg, Teilbereich Ortsgemeinde Trassem, im Stand der ersten Fortschreibung weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist daher nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

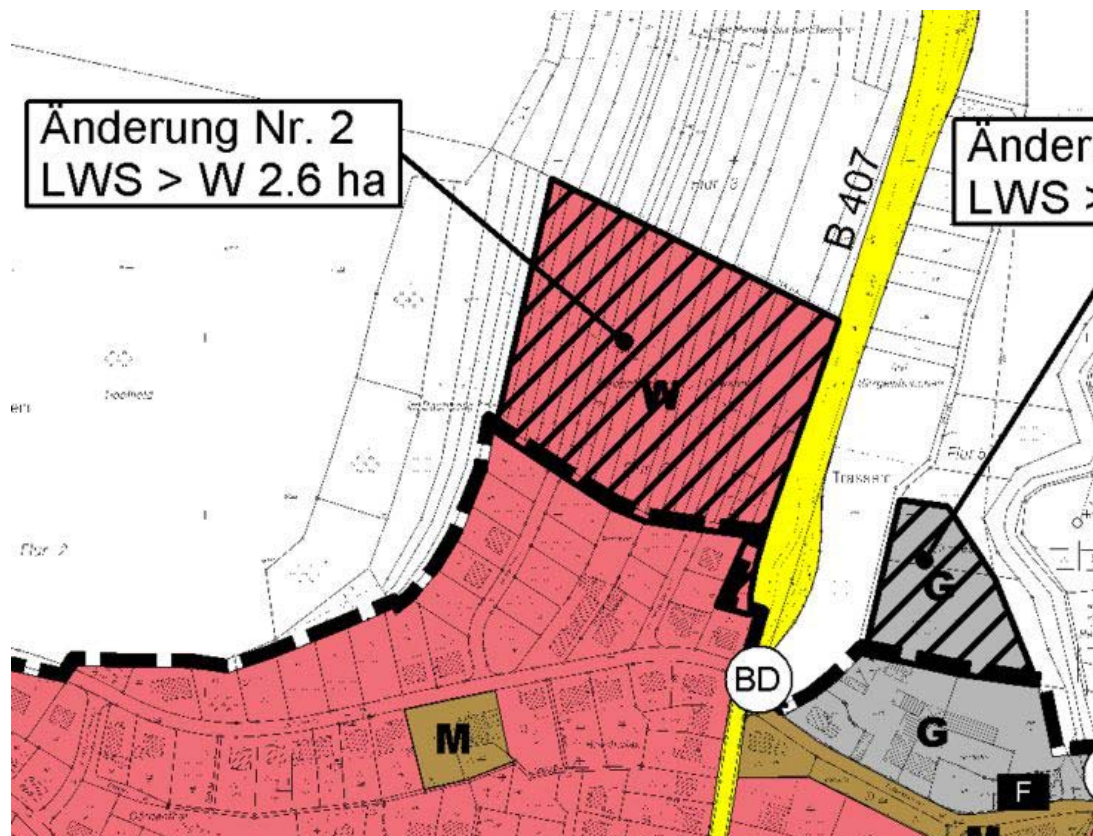


Abb.: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Stand: geänderte 1. Fortschreibung

30. Juni 2008

In der Prioritätenkarte der **Planung vernetzter Biotopsysteme** (VBS) des Landkreises Saarburg werden für das Plangebiet und seine Umgebung **keine** Aussagen getroffen. In der Bestandskartierung sind die Flächen östlich der B 407 und die sich daran nördlich anschließenden als Wiesen und Weiden mittlerer Standort erfasst. Als Planungsziel wird Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte oder von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte angestrebt. Die weiter östlich verlaufende Leuk soll als Bach mit dazugehörigen Bachuferwäldern entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im **Naturpark Saar-Hunsrück**, jedoch nicht in den Kernzonen des Parks.

Kartierte Biotope nach § 28 LNatschG liegen im Plangebiet nicht vor.

## 6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

### 6.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Die gegenwärtigen Nutzungen und Biotopstrukturen im und um das Plangebiet stellen sich überwiegend stabil dar. Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist kurz- bis mittelfristig von keiner gravierenden Änderung des Umweltzustandes auszugehen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen wird erhalten bleiben. Auf Grund des Alters der im Plangebiet vorhandenen einzelnen Obstbäume ist davon auszugehen, dass diese in nächster Zeit abgängig werden. Ersatzpflanzungen sind unwahrscheinlich.

### 6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Durchführung des Planvorhabens ist im Laufe der nächsten 5 bis 10 Jahre mit der Bebauung des Plangebietes zu rechnen. Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt dann nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Dies auf Grundlage der städtebaulichen Kennwerte wie der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Wohnungen- und Gebäudehöhen.

Bei sachgerechter Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Begrünung der Grundstücke sowie die Eingrünung des Plangebietes ist mit einer landschaftsgerechten Entwicklung des Baugebietes unter vollständiger Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft zu rechnen. Eingriffe in Natur und Landschaft, welche nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden auf der externen Kompensationsflächen im Ordnungsbereich D umgesetzt.

30. Juni 2008



## 7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewinn“ in der Ortsgemeinde Trassem wurde getroffen, da es notwendig wird, für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Bauplätzen Baurecht zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Teilgebiet Ortsgemeinde Trassem, sind jedoch noch weitere potentielle Wohnbauflächen ausgewiesen. Um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Bauplätzen zu sichern kann ebenso auf diese Flächen zurückgegriffen werden. Eine mögliche Fläche, die dafür in Frage kommt, liegt im Bereich der Gemarkung „Über dem Imweg“ bzw. „Im Schweinpeter“. Für dieses Gebiet wurde parallel zu diesem Bebauungsplan ein weiterer Bebauungsplan mit dem Namen „Halstenberg“ in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben. Dieser Bebauungsplan stellt somit eine Alternative zur hier vorgelegten Planung dar. Zur Sicherung des kurzfristigen Baulandbedarfs soll zunächst eines dieser Baugebiete verwirklicht wird.

In Auswertung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren und sonstiger wirtschaftlicher sowie entwässerungstechnischer Überlegungen hat der Ortsgemeinderat entschieden, dass zunächst der Bebauungsplan Perdenbacher Gewinn zur Rechtskraft geführt wird. Damit wird auch der aus reinen Umweltgesichtspunkten verträglichere Bebauungsplan vorrangig umgesetzt.

Ein genereller Verzicht auf die Neuausweisung eines Baugebietes in der Ortsgemeinde Trassem ist nicht möglich, da sich der Bedarf durch Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung ergibt.

## 8 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

### 8.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Rand der Ortslage Trassem ist nicht davon auszugehen, dass auf das Plangebiet erheblich negative Einwirkungen zu verzeichnen sind. Die Immissionen, welche sich durch die Bundesstraße 407 ergeben, können mittels des zu errichteten Schallschutzwalls und ergänzender passiver Schallschutzmaßnahmen abgefangen werden. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Im Umkehrschluss lässt sich auch

30. Juni 2008



prognostizieren, dass von dem Plangebiet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ausgehen werden. Die geplante Nutzung passt sich in das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ein. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung möglicherweise störender Nutzungen z. B. Gewerbebetriebe oder ähnliches im Plangebiet ausgeschlossen.

**Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.**

## 8.2 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung / gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Das Plangebiet wird größtenteils ackerbaulich genutzt. Aufgrund des hohen Nutzungsdruck konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln. Das gilt auch für die Schotter- und Wiesenwege. Aufgrund der wenigen ubiquitären Arten entlang der schmalen Wegeflächen haben diese keine besondere Bedeutung. Die Artenvielfalt der Strauch und Baumhecke der Baum- und Strauchhecke ist etwas höher bewerten. Aufgrund der hohen Belastung der B 407 durch KFZ-, und LKW-Verkehr (Lärm, Lichtreflexe, Abgase) bietet die Hecke jedoch nur sehr begrenzt Lebensraum, Unterschlupf sowie Nistmöglichkeiten für Vögel und Kleinsäuger.

Es kommen keine biotopkartierten Flächen vor.

Der Natürlichkeitsgrad und die Biotoptypenausprägung weisen eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der geringen Biotoptypen- und Nutzungsvielfalt, sowie dem Fehlen wertvoller Biotopstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**Durch die Planung wird das Schutzgut Fauna und Flora nicht erheblich betroffen.**

## 8.3 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 28 Landesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope.

**Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.**

30. Juni 2008





## 8.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden durch Schadstoffeintrag, Verdichtung durch Besatz mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen oder einsetzende Bodenerosion schon vorbelastet. Der Eingriff erfolgt daher nicht auf einer unbelasteten Fläche. Dies gilt auch für die schon teilweise versiegelten Wegeflächen.

Durch die Bebauung erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher zu weiterer Bodenverdichtung und Bodenversiegelung führt. Die Fläche des Nettobaulandes beträgt im Plangebiet rund 18.600m<sup>2</sup>. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 und der noch möglichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO können ca. 7.400m<sup>2</sup> Boden durch private Baumaßnahmen versiegelt werden. Die Flächeninanspruchnahme durch neue Straßenverkehrsfläche liegt bei rund 2.200m<sup>2</sup>.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nur sehr schwer auszugleichen. Daher ist der Eingriff qualitativ als erheblich zu werten. Da aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nur ein relativ kleiner Flächenanteil zusätzlich versiegelt wird, ist der Eingriff quantitativ jedoch als unerheblich zu bewerten.

Da eine Siedlungserweiterung in Trassem notwendig ist, um dem gegebenen Bedarf an Bauplätzen Rechnung zu tragen, müssten bei Nichtinanspruchnahme dieser Fläche anderweitige Flächen in Anspruch genommen werden, welche eine gleichartige oder sogar höhere Beeinträchtigungsempfindlichkeit besitzen.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus, welche durch die geplanten internen und externen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können.**

## 8.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Die Retentionsfunktion des Bodens ist durch ackerbaulichen Nutzung und damit geringe Versiegelung als hoch zu bewerten. Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens, womit auch die Wasserspeicherfähigkeit sinkt und der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers weiter erhöht wird. Im Vergleich mit der jetzigen Speicherfähigkeit der Böden ist dies als erheblicher Eingriff zu werten. Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und die dadurch zeitverzögerte Ableitung von Niederschlägen kann dieser Eingriff jedoch kompensiert werden.

Für die Grundwasserspeicherung und -reinigung hat das Plangebiet aufgrund der Kluft-/ Porengrundwasserleiter mit geringem Porenvolumen keine besondere Bedeutung.

30. Juni 2008



Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

**Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus, welche durch entsprechende interne und externe Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können.**

## 8.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Offenland) die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche, da in klaren Nächten die Oberfläche des Offenlandes abkühlt. Die Ortslage von Trassem kann von der entstehenden Kaltluft jedoch nicht profitieren, da diese entsprechend der Hangneigung in östlicher, bzw. nordöstlicher Richtung über die B 407 und das Tal der Leuk abfließt.

Nördlich des Plangebietes verbleiben noch weitere Flächen die diese Funktion in Zukunft übernehmen können.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.**

## 8.7 Schutzgut Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundene wirtschaftliche Betroffenheit ist im Zuge der Baulanderschließung zu kompensieren. Sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

**Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte zu prognostizieren.**

## 8.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden und daher ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

**Vom Planvorhaben gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.**

30. Juni 2008



## 8.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Aufgrund der Lage im Tal der Leuk (Unterhang) ist das Plangebiet gegenüber der angrenzenden Landschaft recht gut abgeschirmt und es verfügt somit über keine bedeutenden Sichtbeziehungen mit dem näheren und fernerem Umfeld.

Eine Abschirmung des Plangebietes in östlicher Richtung ist durch die Baum- und Strauchhecke entlang der B 407 gegeben. Nach Umsetzung des Planvorhabens wird diese Funktion durch den begrüneten Schallschutzwall wahrgenommen. Südlich des Plangebietes schließt sich die Ortslage von Trassem an. Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Bebauung mit Wohnhäusern und die Nutzung durch Gärten schon vorgeprägt, daher erfolgt der Eingriff nicht in einem naturbelassenem Raum. Die Baukörper werden sich daher nicht als Fremdkörper auf das Landschaftsbild auswirken. Eine Einsehbarkeit des Plangebietes aus westlicher Richtung ist durch die Waldbestände in diesem Bereich nicht gegeben. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Blickbeziehung aus nördlicher Richtung. Momentan ist der jetzige Ortsrand von Trassem zu sehen. Eine randliche Eingrünung und ein fließender Übergang in die offene Feldflur ist nicht gegeben. Durch die Umsetzung der Planung verschiebt sich der Ortsrand um rund 150 m nach Norden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan wird sich ein Wohngebiet entwickeln, welches sich an der Bestandsbebauung orientiert. Daher ergibt sich kein gänzlich neues Bild. Zudem sieht der Bebauungsplan Pflanzgebote für die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke vor. Bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen ist eine Verbesserung der jetzigen Situation zu erwarten.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann das Gebiet nicht zu Erholungszwecken genutzt werden. Aufgrund von fehlenden Wegeverbindungen in Nord-Südrichtung kann das Gebiet auch nicht durch Spaziergänger, Jogger oder Radfahrer erschlossen werden. Eine mögliche Erholungsfunktion der angrenzenden Waldbe-  
reiche wird durch die Planung nicht unterbunden.

**Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.**

## 8.10 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schützgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

30. Juni 2008



**Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schützgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.**

### **8.11 Summationswirkungen**

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

**Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.**

## **9 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE**

Das Plangebiet liegt in keinem Natura 2000-Gebiet. Eine direkte räumliche Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Das FFH-Gebiet 6405-303 „Serriger Bachtal und Leuk und Saar“ ist nordöstlich des Plangebietes ausgewiesen. Die Entfernung beträgt rund 150 m Luftlinie. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung oder Wiederherstellung:

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität,
- von Buchen- und an den Hängen von Schluchtwald, lichthem Eichen-Hainbuchenwald, insbesondere auch als Habitat für holzbewohnende Käferarten und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- von artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland.

Wie schon erwähnt liegt das Plangebiet nicht innerhalb des ausgewiesenen FFH-Gebietes sondern weist einen Abstand von immerhin 150 m zum nächstgelegenen Rand des FFH-Gebietes auf. Eine direkte Beeinflussung der Schutzziele ist daher nicht gegeben.

Weiterhin liegt die Bundesstraße zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet. Durch die Umsetzung der Planung als Allgemeines Wohngebiet ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes oder einer Gefährdung der Erhaltungsziele auszugehen. Aufgrund der Entfernung und räumlichen Lage zum Plangebiet ist z.B. eine Beeinträchtigung der Gewässer- und Uferzonendynamik oder der Gewässerlebensräume der Leuk nicht zu erwarten. So ist durch die Errichtung der Wohnbebauung zum Beispiel nicht mit einer erheblich negativen Absenkung des Grundwasserspiegels und einer

30. Juni 2008



Veränderung der Gewässerdynamik der Leuk zu rechnen. Durch die Planung werden auch nicht die anderen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes negativ beeinflusst.

**Negative Auswirkungen die Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.**

## **10 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG**

Für das Baugebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Niedrigenergiehäusern oder die Nutzung von Solaranlagen nicht unterbunden.

**Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht betroffen.**

## **11 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Die Ausführungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen beziehen sich nach dem Gesetzeswortlaut nur auf mögliche erhebliche Umweltwirkungen. Insofern sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Erheblichkeitsprognose in den vorangegangenen Kapiteln unter diesem Gesichtspunkt hier im engen Sinne keine Ausführungen zu treffen.

Da die Erheblichkeitsprognose jedoch auch bereits in der Planung vorgesehene Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit berücksichtigt, sollen diese an dieser Stelle zur Information aufgeführt werden.

### **Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Festsetzung einer niedrigen GRZ und GFZ unterhalb dem möglichen Höchstwert nach BauNVO
- Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Regelungen zur Dachgestaltung
- Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem Katalog des § 5 BauNVO, die umweltbeeinträchtigendes Potential aufweisen (z.B. Tankstellen).
- Beschränkung der Wohneinheiten (max. 2), so dass kein „Mietwohnungsbau“ möglich wird.

30. Juni 2008



- Empfehlung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen auf dem privaten Baugrundstück unter Verweis auf die Anforderungen nach § 2 (2) LWG).
- Festsetzung einer Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens.
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser gem. § 2 (2) LWG, Bodenschutz und Baumschutz.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- Entwicklung von Gehölzen und Bäumen auf dem Privatgrundstück zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (Begrünung von mind. 20 % der Baugrundstücksfläche zur randlichen und inneren Baugebietsdurchgrünung).
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt.
- Anlage einer randlichen Mulde zum Abfangen von Außengebietswasser
- Anlage und Begrünung des Schallschutzwalls.
- Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, welche nicht im Plangebiet gewährleistet werden können. Es sind rund 5.600 m<sup>2</sup> bewertete Ausgleichsfläche zur Kompensation erforderlich. Um das ermittelte Kompensationsdefizit von rund 5.600 m<sup>2</sup> abzubauen soll im Bereich des Gemeindewaldes von Trassem eine Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden. Die Maßnahmen sollen entlang des Sprengelbaches (Gewässer 3. Ordnung) durchgeführt werden. Das Gebiet liegt oberhalb des Sportplatzes / Angelweihers der Ortsgemeinde Trassem. Im Zuge der Maßnahme sollen nicht standortgerechte Nadelgehölze (Fichte und Douglasie) aus dem Waldbestand entnommen werden. Die dadurch entstehenden Offenbereiche sind nicht wieder mit Wald zu bestocken. Wenn sich im Rahmen der natürlichen Sukzession eine standortgerechte Bachuferbegleitvegetation (z.B. Erle, Esche, Wieden) entwickelt, ist diese in der Fläche zu belassen. Die Entwicklung einer standortgerechten Bachuferbegleitvegetation ist durch die Entnahme von durch Anflug aufkommenden Nadelgehölzen zu unterstützen.

## 12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der BauGB-Anlage Nr. 3b sind nicht notwen-

30. Juni 2008



dig, da **keine** erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt jedoch nur unter Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen.

Die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch den Eingriffsverursacher sicherzustellen. Die Kontrolle der Umsetzung dient gleichzeitig dem Monitoring, um **unvorhergesehene** Auswirkungen zu erkennen und entsprechend zu handeln.

Die Zuständigkeiten für das Monitoring (Überwachung) sind in § 4c BauGB geregelt. Es ist vorrangige Aufgabe der Gemeinde die im Umweltbericht ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Ebenfalls die Umsetzung der Maßnahmen die sicherstellen sollen, dass erhebliche Umweltauswirkungen vermieden/kompensiert werden. In § 4c BauGB ist jedoch auch geregelt, dass die Gemeinden hierbei die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB nutzen. Verständlicherweise sind die Gemeinden auch auf das Sach- und Fachverständnis der Behörden angewiesen und diese sind wiederum dazu verpflichtet Ihren Anteil am Monitoring sicherzustellen.

*Folgende Monitoringmaßnahmen sind zu empfehlen:*

<b>Überwachungsmatrix</b>			
<b>Überwachungsgegenstand</b>	<b>Zeitpunkt</b>	<b>Aufgabenträger</b>	<b>Art des Monitoring</b>
<i>Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung</i>	<i>Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre</i>	<i>Gemeinde Bauaufsicht</i>	<i>Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse</i>
<i>Umsetzung der 20prozentigen Begrünung der Baugrundstücke</i>	<i>Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre</i>	<i>Gemeinde Bauaufsicht</i>	<i>Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse</i>
<i>Korrekte Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen</i>	<i>Gemeinde, Fachbehörden, Fachplaner</i>	<i>Begehung und Bestandsbewertung im Zuge anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)</i>

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB). Angesprochen sind hier besonders die Landespflegebehörden, die Wasserbehörden sowie die Bauaufsicht.

30. Juni 2008



### 13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen neben einer aktuellen Bestandsaufnahme, die im Sommer 2006 durchgeführt wurde. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

### 14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Geplant ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Trassem im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Die Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Orientierung an der Umgebungsbebauung vor. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Das ca. 2,5 ha große Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch eine Ringstraße, welche an bestehende Gemeindestraßen angeschlossen wird. Die Erschließungsstraßen sind so geplant das eine zukünftige Entwicklung es Baugebietes in nördlicher Richtung möglich ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den notwendigen Medien erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Die Entwässerung ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Alle dafür notwendigen Medien (z.B. Telefonleitungen) sind unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ergibt folgende Bewertungen: Die in dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich lebenden Bewohner werden durch Lärmimmission und der Schadstoffemission aus dem Plangebiet nicht zusätzlich unzumutbar belästigt. Bedingt durch die Nutzung als Wohngebiet sind derartige Emissionen nicht zu erwarten. Vorhandene verkehrsbedingte Schallimmission von der östlich des Plangebietes verlaufenden B 407 können durch die Anlage eines rund 2,5 m hohen Schallschutzwalls minimiert werden. Somit verbleiben auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser/Wasserhaushalt kann innerhalb des Plangebietes durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden. Im Baugebiet können durch entsprechende Maßnahmen im Bereich der randlich projektierten Grünflächen und Pflanzgebote, sowie durch die Begrünung des Schallschutzwalls die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Die vorgesehenen Begrünungen und Gehölzpflanzungen dienen gleichzeitig auch der landschaftlichen Einbindung und damit dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Verbleibende Beeinträchtigungen, welche nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Es werden ungefähr 5.600

30. Juni 2008





m<sup>2</sup> zusätzlicher externer Ausgleich benötigt. Um das ermittelte Kompensationsdefizit von rund 5.600 m<sup>2</sup> abzubauen wird im Bereich des Gemeindewaldes von Trassem eine Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Die Maßnahme wird entlang des Sprengelbaches (Gewässer 3. Ordnung) durchgeführt. Das Gebiet liegt oberhalb des Sportplatzes / Angelweihers der Ortsgemeinde Trassem. Im Zuge der Maßnahme sollen nicht standortgerechte Nadelgehölze (Fichte und Douglasie) aus dem Waldbestand entnommen werden. Die dadurch entstehenden Offenbereiche werden nicht wieder mit Wald bestockt. Wenn sich im Rahmen der natürlichen Sukzession eine standortgerechte Bachuferbegleitvegetation (z.B. Erle, Esche, Wieden) entwickelt, so wird diese in der Fläche belassen. Die Entwicklung einer standortgerechten Bachuferbegleitvegetation wird durch die Entnahme von durch Anflug aufkommenden Nadelgehölzen unterstützt.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. Lärm und Staubentwicklung während der Bauphase lassen sich nicht gänzlich vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen. Die Schutzgüter Boden und Luft erfahren durch die Neubebauung Veränderungen, wobei insgesamt aber keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundene wirtschaftliche Betroffenheit ist im Zuge der Baulanderschließung zu kompensieren. Sonstige Sachgüter oder Wirtschaftswerte sowie Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Umweltprüfung ergibt **keine** erheblich negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen.

**Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung verbleiben.**

30. Juni 2008

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



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

### III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 (4) BAUGESETZBUCH

#### 1 Vorbemerkungen

Nach aktueller Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (§10 (4) BauGB).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit teilt sich die vorliegende zusammenfassende Erklärung in drei Teile. Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren eingegangen. **Teil B** fasst die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren zusammen und gibt die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wider, die wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten. Ergänzend werden im **Teil C** die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargelegt und es wird zusammenfassend erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für den Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

#### 2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten, wurden in den Bebauungsplan mehrere Festsetzungen und Hinweise aufgenommen, die dies gewährleisten sollen. Um eine nicht notwendige und nicht gewollte Versiegelung des Bodens zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Überbaubarkeit (einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 17 BauNVO), ist eine sinnvolle Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs möglich. Es war Ziel der Ortsgemeinde, ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich aufgrund der Größe der Baukörper in das bestehende Ortsbild einfügt und die topografischen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, wird diesem Ansatz Rechnung getragen. Somit wird die Entwicklung von zu großen und hohen Baukörpern am Ortsrand von Trassem verhindert.

Weitere Festsetzungen, welche die Eingriffe in das Landschaftsbild minimieren bzw. zu einer landschaftsbildverträglichen Planung beitragen, sind die örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO. Es wird z. B. geregelt, dass Holzblockhäuser in Ausführung mit voll sichtbarem Rundholz oder Stammholz nicht zulässig sind, da diese nicht ortstypisch sind. Weiterhin wird geregelt, dass Außenanstriche, Außenverputze oder Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden dürfen. Ebenso sind Verkleidungen mit Fliesen, Metall- oder Kunststoffelementen unzulässig, da diese sehr auffällig sind und einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.

Um eine ansprechende Dachlandschaft zu gestalten, wird im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass geneigte Dächer, Satteldächer oder ähnliche Dachformen mit einer Neigung von 25-48 ° zulässig sind. Ebenso ist die Errichtung von Pultdächern im Plangebiet möglich. Deren Neigung wird

30. Juni 2008



auf 10°-25 ° begrenzt. Ferner wird geregelt, dass Dachaufbauten maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. All diese Festsetzungen bewirken ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft schon im Plangebiet zu minimieren, wurden weitere Festsetzungen aufgenommen. So ist entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze die Anlage von begrünten Mulden zur Niederschlagswasserableitung festgesetzt. Über diese Mulden wird anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen Plangebietsecke eingeleitet. Durch den Rückhalt des Niederschlagswassers kann ein zeitverzögerter Abfluss erreicht werden und der Eingriff in das Schutzgut Wasser kompensiert werden.

Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan geregelt, dass die privaten Grundstücke mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Ausweisung des Ordnungsbereiches C wird zudem festgesetzt, dass die Bepflanzung entlang der hinteren Grundstücksflächen erfolgen soll. Durch die Pflanzungsmaßnahmen wird eine randliche Eingrünung des Plangebietes in westlicher und nördlicher Richtung geschaffen. Eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung Osten ist durch die Anlage des Schallschutzwalles, welcher das Plangebiet vor dem Verkehrslärm auf der B 407 schützt, gewährleistet. Der Wall ist nach Anlage ebenfalls mit Landschaftsrasen zu begrünen. Zusätzlich sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Auch damit wird ein weicher Übergang in das angrenzende Tal der Leuk geschaffen.

Auch die Freiflächen des Regenrückhaltebeckens sind durch die Anlage von standortgerechten und wechselfeuchtverträglichen Gehölzarten zu begrünen. Auch in diesem Bereich sind zusätzlich extensiv genutzte Grünlandbereiche zu entwickeln.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers nicht aufkommen zu lassen, ist es vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser kanalgebunden in einen separaten Schmutzwasserkanal einzuführen und der ordnungsgemäßen Klärung in einer Kläranlage zuzuführen.

Da durch die internen Ausgleichsmaßnahmen nicht alle Eingriffe in Natur und Landschaft t kompensiert werden können, ist es erforderlich, dass auf externe Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen wird. Dies geschieht in der Gemarkung Trassem, Flur 9, Flurstück 374. In den ausgewiesenen Flächen des Ordnungsbereiches D erfolgt ein sukzessiver Waldumbau durch die Entnahme von vorhandenen Nadelgehölzen. Die so entstehenden Freiflächen sind nicht wieder zu bestocken, sondern der natürlichen Sukzession zu überlassen (Naturverjüngung). Aufkommende standortgerechte Bachuferbegleitvegetation hat in den Flächen zu verbleiben. Weiterhin ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass durch Anflug aufkommende Nadelgehölze aus dem Bestand entfernt werden. Langfristig ergibt sich somit ein naturnah gestalteter Bachlauf mit natürlicher Begleitvegetation.

30. Juni 2008



### 3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB** wurden folgende wesentlichen Anregungen vorgetragen.

Seitens der Kreisverwaltung Trier-Saarburg wurde angeregt, die zu erwartenden Lärmimmissionen des an das Plangebiet angrenzenden Tennisplatzes in der Abwägung zum Bebauungsplan zu behandeln.

Im Kataster ist im rückwärtigen Bereiche der Parzelle 51 eben der angesprochene Tennisplatz eingetragen. Es handelt sich hierbei um keinen öffentlichen, sondern nur einen privaten Tennisplatz. Dieser Tennisplatz wurde mit Baubescheid vom 29. März 1972 genehmigt. Im Baubescheid sind keine Auflagen für die Gestaltung des Tennisplatzes enthalten, damit dieser eine wohngebietsverträgliche Nutzung darstellt. Dies rührt daher, dass zum damaligen Zeitpunkt die Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung nicht absehbar war. In der Würdigung des Stellungnahme wurde herausgearbeitet, dass mit dem Erlass des Bebauungsplanes „Bürgental-Strassgewann“ im Jahr 1974 angrenzende Bauflächen entwickelt, erschlossen und bebaut wurden. Durch die Rechtskraft des angesprochenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnbebauung jedoch jederzeit möglich. Diese über den Bebauungsplan „Bürgental-Strassgewann“ zulässige Wohnbebauung hat einen Schutzanspruch im Hinblick auf die zu dulddenden Immissionen, die vom Tennisplatz ausgehen. Durch das planerische Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) sind somit für die Tennisplatznutzung bereits Einschränkungen gegeben, da eine wohngebietsverträgliche Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu garantieren ist. Es wurde dennoch in Erwägung gezogen, dass mögliche Schallbelastungen durch den Tennisplatz durch eine gutachterliche Untersuchung ermittelt werden sollten und diese Erkenntnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollten.

Die Problematik von Emissionen des Tennisplatzes und deren möglicher Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung hat sich jedoch von selbst geregelt, da der Besitzer des Tennisplatzes von einer weiteren Nutzung absieht. Eine vertragliche Einigung über die Art und Weise der Nutzungsaufgabe obliegt der vertraglichen Regelung zwischen Tennisplatzbesitzer und der Ortsgemeinde.

Durch die Kreisverwaltung wurden zudem weitere Empfehlungen für die Ausgestaltung der Textfestsetzung gegeben. Es wurden Vorschläge für die Gestaltung der Fassaden und die zulässige Verwendung von Materialien unterbreitet. So wurde vorgeschlagen, dass der Verputz nur mit Farb-anstrich in hellen Farbtönen, Natursteinverkleidungen Holzverkleidungen nur für Teilbereiche zulässig sein sollten. Grundsätzlich sollten auch Verkleidungen mit Fliesen, Metall- und Kunststoffelementen ausgeschlossen werden. Um die Bauherren nicht über Gebühr einzuschränken wurden die Festsetzungen flexibeler formuliert. Die detaillierten Anregungen der Kreisverwaltung zur Gestaltung wurden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hat sich jedoch für eine Festsetzung in folgendem Wortlaut entschieden:

*„Außenanstriche, Außenverputze und Verblendungen dürfen nicht in stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Verkleidungen mit Fliesen-, Metall- und Kunststoffelementen sind unzulässig.“*

30. Juni 2008



Die grundsätzliche Planungsintention der Ortsgemeinde wird auch durch diese Formulierung der Festsetzung fassbar. Gewollt ist der Ausschluss von zu auffälligen Gestaltungen der Gebäude. Die Anregungen zu Nichtzulässigkeit von Fließfen, Metall- und Kunststoffelementen wurde befolgt.

Auch für die Gestaltung der Dachform und die zulässige Dachneigung wurden durch die Kreisverwaltung sehr detaillierte Vorschläge gebracht. So sollten nach Ansicht der Kreisverwaltung reine Pultdächer ausgeschlossen werden. Bei versetzten Pultdächern sollte der Versatz maximal 1,0 m betragen. Außerdem sollten Dachgauben eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten und die Addition der Dachgauben sollte auf ein Drittel der gesamten Dachbreite beschränkt sein. Der Ortsgemeinde war es jedoch wichtig, dass die zukünftigen Bauherren auch moderne Bauwünsche umsetzen können und aus diesem Grund sollte das Pultdach nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch die Beschränkung des zulässigen Versatzes bei versetzten Pultdächern wurde durch die Ortsgemeinde verzichtet. Im Bebauungsplan sind jedoch Regelungen zur Gestaltung der Dachgauben enthalten. Diese sind jedoch nicht so restriktiv formuliert, wie die Vorschläge der Kreisverwaltung.

Durch die Verwaltung wurden auch sehr detaillierte Vorschläge für die zu verwendenden Materialien für die Dacheindeckung und zulässige Dachfarben gebracht. Die Anregungen der Kreisverwaltung wurden durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen. Von einer Aufnahme derartiger Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde durch die Ortsgemeinde jedoch abgesehen. Grund hierfür war die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Neustadt. Der Zielrichtung des Urteils ist zu entnehmen, dass die Regulierung der Dachfarben für nur einen Teilbereich der Gemeinde nicht zulässig ist und somit keine Rechtskraft entfalten kann. In dem angesprochenen Gerichtsurteil vom 8. Dezember 2003 (Az. 3K761/03.NW) wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Gemeinde mit gewichtigen Gründen überlegen muss, warum sie für einen Teilbereich (z. B. vorliegende Bebauungsplanabgrenzung) ihres Gemeindegebietes gestalterische Festsetzungen erlässt, wenn gleichzeitig im benachbarten Innenbereichsgebieten solche Festsetzungen nicht bestehen.

Durch die Kreisverwaltung wurde angeregt, dass für den östlichen Teilbereich, in dem private Schallschutzmaßnahmen gemäß Textfestsetzungsziffer Nr. 12 erforderlich sind, eine entsprechende Kennzeichnung gemäß der Planzeichnungsverordnung erfolgen sollte und das zusätzliche Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan getätigt werden sollten. Der Anregung der Kreisverwaltung wurde an dieser Stelle gefolgt und die Planurkunde um das entsprechende Planzeichen der PlanZVO 90 ergänzt. Zudem wurde die Begründung um die Ausführungen zum Schallschutz erweitert.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, dass der im Norden des Plangebietes ausgewiesene Grünstreifen zu einer größeren innerörtlichen Grünverbindung mit Fußweg zum Waldweg hergestellt und entsprechende Einrichtungen wie z. B: Kinderspielplatz und innerörtliche Kommunikationsflächen eingeplant werden sollten. Es war jedoch der Wille der Ortsgemeinde, dass im jetzigen Bebauungsplan von einer Einplanung einer öffentlichen Grünfläche, welche durch einen Kinderspielplatz ergänzt werden kann, abgesehen wird. Sollte das Plangebiet zukünftig weiter in Richtung Norden vergrößert werden, können diese Überlegungen immer noch planerisch umgesetzt werden. In der Stellungnahme wurde auch darauf verwiesen, dass der geplante Grünstreifen die derzeit bestehenden Defizite im Bereich der Eingrünung des Ortsrandes in Richtung Norden beheben sollen. In der Würdigung wurde klargestellt, dass mit der Einplanung eines 6 m breiten Pflanzstreifens auf den privaten Grundstücksflächen und dem vorgelagerten extensiv genutzten Graben für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein breiter Grünstreifen vorhanden ist, der eine sehr gute Eingrünung der Ortslage in Richtung Norden gewährleistet.

30. Juni 2008



Zudem wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet anhand der für das Gebiet wertgebenden Arten differenzierter darzustellen sind. Dieser Anregung wurde gefolgt. Es wurde herausgearbeitet, dass das FFH-Gebiet Seeriger Bachtal und Leuk (Saar) in einer Entfernung von rund 150 m nordöstlich des Plangebietes liegt. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und Gemeinschaften sowie der Gewässerqualität. Weiterhin der Erhaltung und Wiederherstellung von Buchen- und an den Hängen von Eichen-, Hainbuchenwald. Dies insbesondere auch als Habitat für holzbewohnende Käferarten. Als weiteres Erhaltungsziel wird die Erhaltung und Wiederherstellung von artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland aufgeführt. Da das Plangebiet nicht innerhalb des FFH-Gebietes liegt, ist eine direkte Beeinflussung der Schutzziele nicht gegeben. Zudem lässt sich bei Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes oder eine Gefährdung der Erhaltungsziele prognostizieren. Dies ist auf die Entfernung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet und der als Zäsur wirkenden Bundesstraße zurückzuführen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde darauf verwiesen, dass die Pflanzung von Bäumen erster Größenordnung auf den privaten Grundstücken verzichtet werden sollte, da dieser in der Regel zu groß sind. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Bäume erster Größenordnung aus der Pflanzliste für die privaten Hausgärten entfernt. Bezüglich der zu verwendenden Arten für die Pflanzung von Straßenbäumen empfahl die Kreisverwaltung den Verzicht auf die Esche und den Holzapfel. Die Anregung wurde damit begründet, dass die Esche aufgrund der erhöhten Bruchgefahr für die Pflanzung ungeeignet ist. Da es sich bei dem Holzapfel um fruchttragende Gehölze handelt, ist dieser auch nicht für den Straßenraum geeignet (abfallende Früchte und resultierender Reinigungsbedarf). Dieser Anregung der Kreisverwaltung wurde ebenfalls gefolgt und die angesprochenen Arten aus der Pflanzliste entfernt. Von der Verwaltung wurde weiterhin angeregt, dass schon im Bebauungsplan schon verbindliche Standorte für die Pflanzungen von Straßenbäumen festgelegt werden sollten, um so eine zukünftige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Von einer verbindlichen Festsetzung der Pflanzstandorte im Rahmen der Bauleitplanung wurde jedoch abgesehen, da dies regelmäßig zu Problemen im Rahmen der Erschließungsplanung führt. In der Begründung des Bebauungsplanes wurde jedoch herausgearbeitet, dass eine Pflanzung von Bäumen im Straßenraum durch die Ortsgemeinde gewollt ist und dass eine abschließende Festlegung der Pflanzstandorte im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.

Auch der BUND, Ortsgruppe Trier nahm in seiner Stellungnahme Bezug auf das FFH-Gebiet. Die Anregung wurde ebenso wie die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde gewürdigt. Aufgrund der Schutzziele des FFH-Gebietes und der Entfernung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet ist nicht mit einer Verschlechterung der Erhaltungsziele zu rechnen.

Durch den Verein für Naturforschung und Landespflege, Pollichia, wurde ausgeführt, dass eine grundsätzliche Ablehnung gegenüber dem Planvorhaben nicht besteht, zumal dieses aus dem wirklichen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens in das ökologische Landschaftsgefüge eingegriffen wird, was grundsätzlich nicht positiv zu bewerten ist. In der Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass den Planunterlagen zu entnehmen ist, dass durch die vorgesehene Straßenführung im Plangebiet eine grundsätzliche Erweiterung der Siedlung in Richtung Saarburg offengehalten wird. Aus Sicht des Vereins kündigt sich die Gefahr einer Zersiedlung der Landschaft zwischen Trassem und Saarburg an. Dieser Zersiedlung hätte auch kontraproduktive Auswirkungen auf den Hochwasserschutz entlang der Leuk, da aus dem Baugebiet dem Bach nicht unerhebliche Wassermengen aus

30. Juni 2008



versiegelten Flächen zugeführt würden. Die Anregungen des Vereins wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Einplanung einer Erweiterungsmöglichkeit des Plangebietes in Richtung Norden ein sinnvolles planerisches Vorgehen darstellt, da die Gemeinde selbstverständlich zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen muss. Vor einer Erweiterung der Siedlungsfläche in Richtung Norden ist jedoch noch der Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser einer derartigen Planung derzeit entgegensteht. Den Ausführungen zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und die Einleitung von Wasser in den Vorfluter konnten nicht zugestimmt werden. Im Bebauungsplan wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und somit einen zeitverzögerten Abfluss von Niederschlagswasser gewährleistet. Eine derartige Plankonzeption wird sicherlich auch im Falle einer nördlichen Erweiterung umgesetzt werden, da auf diesem Weg eine sinnvolle Kompensation der Eingriffe gewährleistet ist.

Durch die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz wurde angeregt, dass die Firstrichtung der Häuser so geplant werden sollen, dass die Bewohner auf den Dachflächen Gelegenheit haben, Solarenergie zu nutzen. Die Ortsgemeinde sieht von der Festlegung von Hauptgebäudeorientierung (Firstrichtung) bewusst ab, um so eine optimale Ausrichtung der Gebäude bzw. Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie zu gewährleisten. Der Bauherr hat somit die Möglichkeit sein Gebäude optimal auszurichten, um Sonnenenergie zu nutzen. Weiterhin wurde angeregt, dass ein zusätzlicher Waldrandweg angelegt wird, um eine Feierabenderholung im angrenzenden Waldgebiet zu ermöglichen. Von einer Anlage eines derartigen Waldweges wurde durch die Ortsgemeinde jedoch abgesehen, da es zum jetzigen Zeitpunkt auch keinen derartigen Weg gibt. Die Anlage von Wegen im Außenbereich ist zudem nicht Aufgabe der Gemeinde und sollte nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden. Derartige Maßnahmen sind am Besten im Rahmen einer Flurbereinigung durch das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel oder die Forstverwaltung umzusetzen.

Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Sitz in Trier wurde darauf verwiesen, dass im Planbereich keine Altablagerung oder Rüstungsaltsstandorte (militärische Altstandorte) oder gewerbliche (industrielle) Altstandorte kartiert sind. Weiterhin wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weiterhin ausgeführt, dass eine generelle Unbedenklichkeit davon jedoch nicht ableitbar ist. Durch die Ortsgemeinde wurde zur Kenntnis genommen, dass keinerlei Verdachtsmomente im Altlastenkataster existieren. Da es keine konkreten Verdachtsmomente gibt wurde von weiteren gutachterlichen Untersuchungen abgesehen. Wenn im Rahmen der Erschließung des Baugebietes oder der Errichtung der Wohngebäude auffällige Funde zu Tage treten, so sind die entsprechenden Fachbehörden zu informieren.

In der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde auf den vorhandenen Tennisplatz Bezug genommen. Es wurde angeregt, dass zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Tennisplatzes und der geplanten Wohnnutzung zusätzliche Aussagen in den Plan aufgenommen werden sollten. Da der Besitzer des Tennisplatzes einer Aufgabe der Nutzung jedoch zugestimmt hat, ist diese Stellungnahme überholt.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde darauf verwiesen, dass bei den im Bebauungsplan festgesetzten randlichen Eingrünungen zur offenen Feldflur die Abstände nach Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten sind. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es wurde ein entsprechender Hinweis in den Unterlagen des Bebauungsplanes ergänzt.

30. Juni 2008



Durch die Deutsche Telekom wurden keine Einwände gegen die Planung hervorgebracht. Es wurde jedoch darauf verwiesen, dass die Telekom eine finanzielle Beteiligung der Ortsgemeinde bei der Verlegung der notwendigen Erschließungsleitungen im Plangebiet erwartet. Eine Kostenübernahme, auch nur anteilig, wurde von der Gemeinde jedoch abgelehnt. Es wurde hierzu auf die Vereinbarung zwischen der Deutschen Telekom AG mit der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände verwiesen. Eine Kostenübernahme bzw. Kostenteilung zwischen der Deutschen Telekom AG und der Ortsgemeinde erfolgt daher nicht.

Durch die Abteilung I der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg wurde angeregt, dass der im Süden liegende Wirtschaftsweg nicht als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung ausgebaut werden sollte. Die Straße diene allein dazu, zwei Baugrundstücke im Plangebiet zu erschließen. Eine Erschließung ist jedoch schon über die verlängerte Straßen im Bachberg und Perdenbacher Weg gegeben. Der Ausbau der Straße würde zudem dazu führen, dass auch Grundstücke außerhalb des Plangebiets erschließungsbeitragspflichtig werden. Aus diesem Grund wurde angeregt, dass die Ortsgemeinde überlegen sollte, ob dieser südliche Verbindungsweg denn in dieser Form so gewollt ist. In der Abwägung hat sich der Ortsgemeinderat dafür entschieden, den Weg nicht in der Planung zu belassen und dieser Fläche den privaten Baugrundstücken zuzuschlagen. Hintergrund war folgende Überlegung: Für eine Erschließung der zwei südlich gelegenen Grundstücke ist diese Wegefläche nicht unbedingt erforderlich, auch wenn dieser Wegeführung etwas vorteilhafter für die Führung der Verkehrsströme im Plangebiet selbst ist.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentlicher Belange, wie z. B. dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel, der IHK Trier oder dem Landesamt für Geologie und Bergbau mit Sitz in Mainz wurden keine Anregungen vorgetragen, die einen Planungsänderungsbedarf zur Folge gehabt hat.

Im Verfahren nach § 3 (1) BauGB wurden durch verschiedene Bürger Anregungen und Stellungnahmen abgegeben. Diese werden jetzt aufgeführt.

Durch 2 Anwohner der Straße „Perdenbacher Weg“ wurde darauf hingewiesen, dass die Straße „Perdenbacher Weg“ während der Bauarbeiten Schaden nehmen kann. Der jetzige Zustand der Straße, welche in den 80er Jahren mit Betonsteinpflaster ausgebaut wurde, kann nach Ansicht der Vorbringenden nach den Belastungen während der Bauphase nicht standhalten, so dass nach Abschluss der Bauphase eine Sanierung der Straße erforderlich wäre. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass seinerzeit zum Ausbau schon Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind und es nicht eingesehen wird, sich an den Kosten für eine nach der Bauphase erforderliche Sanierung nochmals zu beteiligen. In der Würdigung wurde darauf hingewiesen, dass die Anregungen zum Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht abwägungsrelevant sind und daher auch nicht im Verfahren des Bebauungsplanes gelöst werden können. Es ist jedoch geplant, dass sich der Ortsgemeinderat außerhalb des Verfahrens mit der Thematik befassen wird, um so eine Lösung zu finden. Weitere grundsätzliche ablehnende Anregungen wurden nicht hervorgebracht.

Weitere planungsrelevante Anregungen wurden durch die Bürger nicht vorgebracht.

Während des Beteiligungsverfahrens nach **§ 4 (2) BauGB** wurde durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg darauf hingewiesen, dass in der Begründung eine entsprechende Bedarfsdarlegung unter Berücksichtigung noch unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage fehle. Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt: Die Plangebietsfläche ist bereits in dem von der Kreisverwaltung genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist eine entsprechende Bedarfsdarlegung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitpla-

30. Juni 2008





nung erfolgt und dem Grunde nach nicht mehr erforderlich. Weiterhin wurde ausgeführt, dass die Gemeinde über keine eigenen unbebauten Baugrundstücke mehr verfügt. So ist das Baugebiet Schulstraße mittlerweile gänzlich bebaut. In der Ortsgemeinde gibt es zwar noch wenige Baulücken in privater Hand, diese werden jedoch für den privaten Bedarf vorgehalten (Bauland für Kinder, Enkelkinder). Somit stehen diese dem freien Immobilienmarkt nicht mehr zur Verfügung. Diese Ausführungen zur Bedarfsdarlegung wurden redaktionell ergänzend in die Begründung mit aufgenommen.

Ferner wurde durch die Kreisverwaltung darauf verwiesen, dass der erschließende Verkehr für das Neubaugebiet durch die Altortslage geleitet werden muss und aus diesen Grund es notwendig sei, dass eine Bewertung der Verkehrsbelastung durchzuführen sei. Im Rahmen der Würdigung wurde klargestellt, dass es keine rechtliche Verpflichtung gibt eine Verkehrsprognoseberechnung ausschließlich nach der DIN 18005 vorzunehmen. Jedoch muss die Gemeinde eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Altortbereiche zumindest bei ihren planerischen Überlegungen berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist es jedoch nicht zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr eines kleinen Wohngebietes zu Konflikten mit den Orientierungswerten gemäß Beiblatt der DIN 18005 führt. Somit ist dieser Aspekt in der Fachplanung von untergeordneter Bedeutung. Um der Anregung der Kreisverwaltung dennoch Rechnung zu tragen, wurden ergänzende prognostische Ausführungen in die Planunterlagen aufgenommen. Da für die Straßen innerhalb der Ortsgemeinde keine amtlichen Zählraten (z. B. DTV-Werte) vorliegen, könnte lediglich eine Abschätzung der Verkehrsmengebelastung aufgezeigt werden. Zur Ermittlung der Mehrbelastung werden die Angaben der Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95 herangezogen. Es wurde eine Mehrbelastung von ca. 13 Fahrzeugen/Fahrten während der Spitzenstunde zwischen 7 und 8 morgens errechnet. Diese zusätzlichen Fahrbewegungen, führen nicht zu einer erheblichen Belastung der Altortslage. Die Begründung wurde um diese Ausführungen ergänzt.

Weiterhin wurde durch die Kreisverwaltung angeregt, dass in die Textfestsetzung noch ein Systemschnitt, welcher die zulässigen Gebäudehöhen bei Pultdächern aufzeigt, in die Planurkunde aufgenommen wird. Dieser Anregung der Kreisverwaltung wurde gefolgt.

Weiterhin wurde durch die Kreisverwaltung angeregt, dass in die Planung eine Hauptfirstrichtung (traufständig) aufgenommen werden sollte, um erhöhte Giebelansichten oder größere Geländeeingriffe im Plangebiet zu vermeiden. Es wurde klargestellt, dass die Ortsgemeinde von der Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung / Firstrichtung zu Gunsten der Baufreiheit und einer Vermeidung von Überregulierung durch städtebauliche Festsetzungen verzichtet. Auch aus Gründen einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Sonnenenergie durch Solaranlagen und Gebäudestellung soll von einer verbindlich Vorgabe der Gebäudestellung abgesehen werden. Die Ortsgemeinde möchte die zukünftigen Bauherren nicht über Gebühr einschränken, sondern möglichst viel Freiheit zur Gestaltung der individuellen Wohnwünsche gewährleisten.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, dass sicherzustellen ist, dass eine Mindestbepflanzung je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche auf den privaten Baugrundstücken im Ordnungsbereich C im Einzelfall auch dann erfolgt und möglich ist, wenn die Pflanzflächen weniger als 100 m<sup>2</sup> betragen. In der Würdigung wurde herausgestellt, dass eine Bepflanzung auch dann möglich ist, wenn der Anteil des Ordnungsbereiches C unter 100 m<sup>2</sup> je privaten Grundstück liegt. Der Anteil der Begrünung ist dann entsprechend auf die Grundstücksgröße anzupassen. Da im Bebauungsplan genaue Grundstücksgrößen nicht festsetzbar sind (fehlende Rechtsgrundlage), kann auch die Bepflanzungsintensität nur in einer Relativfestsetzung vorgenommen werden. Eine genaue Bestimmung, wie viel Pflanzfläche später zur Verfügung steht, wird auf der Ebene des konkreten Bauantrages erfolgen.

30. Juni 2008



Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass es ihrer Ansicht nach nicht möglich ist, den 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen (Entwässerungsgraben) so zu begrünen, dass in Anbetracht der erforderlichen Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht und dem freizuhalten- den Lichtraumprofil gegenüber dem angrenzenden Wirtschaftsweg eine wirksame Ortsrandbegrü- nung gesichert werden kann. Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen und es wurde darauf verwiesen, dass gem. den Textfestsetzungen des Ordnungsbereiches B der Graben durch Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen ist. Eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen ist für den Graben nicht verbindlich vorgegeben. Diese Anpflanzungen sind lediglich in dem größeren Bereich des Regenrückhaltebeckens in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes vorzunehmen. Eine Be- einträchtigung des Lichtraumprofils im Bereich des Wirtschaftsweges ist daher nicht gegeben.

Eine randliche Eingrünung des Plangebietes ist dennoch gegeben, da die Pflanzung der einheimi- schen Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt (grundsätzlich pauschale Begrünung der Grundstücke). Durch die Festsetzung des Ordnungsbereiches C (Flächen mit Pflanzgebot) wird zu- dem geregelt, dass eine Verdichtung der Bepflanzung im hinteren Bereich der Grundstücksgrenze erfolgen muss. Somit regeln die Festsetzungen des Bebauungsplanes klar und deutlich eine randli- che Eingrünung des Plangebietes. Dieser Sachverhalt wird auch durch die Ortsgemeinde ge- wünscht. Somit liegt diese Eingrünung im grundsätzlichen Interesse der Ortsgemeinde. Um dies zu verdeutlichen und der Anregung der Kreisverwaltung zumindest in Teilen Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen. Dem Hinweis ist zu ent- nehmen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden müssen. Dieser Zu- sammenhang wird als gewahrt angesehen, wenn die Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn begonnen werden. Sollten die Grundstückseigentümer diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, behält es sich die Ortsgemeinde vor, ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB auszuspre- chen, um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zu erreichen.

In der Stellungnahme verwies die Untere Naturschutzbehörde auch darauf, dass es vorrangig Auf- gabe des Planungsträgers sei, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der inneren Begrünung und auch sonstige Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Aus diesem Grund regte sie an, dass die Gemeinde als Aufgabenträger für den Bereich Monitoring (Kapitel 12 im Um- weltbericht) aufgeführt werden sollte. Dieser Anregung durch die Untere Naturschutzbehörde konn- te gefolgt werden. Es stimmt, dass die Gemeinde (in diesem Fall die Ortsgemeinde Trassem) die ermittelten Umweltauswirkungen auf Grundlage des Umweltberichtes zu überprüfen hat. Weiterhin wird jedoch im Baugesetzbuch § 4 c geregelt, dass die Gemeinde hierbei die Informationen der Be- hörden nach § 4 (3) BauGB zu nutzen hat. Somit sind die Gemeinden auf den Sachverstand und das Fachverständnis der Behörden angewiesen und diese sind wiederum dazu verpflichtet, ihren Anteil am Monitoring sicherzustellen. Um der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen, wurde die Gemeinde ebenfalls als Aufgabenträger für den Bereich Monitoring in der Be- gründung aufgeführt. Die Gemeinde als Aufgabenträger wurde in der Prioritätenliste noch vor die zu beteiligten Fachbehörden gesetzt.

Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirt- schaft und Bodenschutz wurde darauf verwiesen, dass entgegen den Ausführungen zur Entwässe- rungsplanung unter Punkt 5.3 der Begründung doch alle Grundstücke an den Regenwasserkanal zur Ableitung von Niederschlagswasser angeschlossen werden können. Dieser Anregung wurde zugestimmt, da dieser Fakt der Planung nach Zusammenstellung der Bebauungsplanunterlagen für

30. Juni 2008



die Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde für die Schlussfassung redaktionell angepasst.

Ebenso wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ausgeführt, dass sich keine Zielkonflikte mit dem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme (Ordnungsbereich D) ergeben. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Somit ergab sich kein weiterer Planänderungsbedarf.

Das Forstamt Saarburg wies darauf hin, dass aus Gründen des Brandschutzes Brandschutzauflagen bei offenen Feuerstellen notwendig sind, die in einem Abstand von 100 m zum Wald errichtet werden. Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, wurde ein zusätzlicher Hinweis zum Waldbrandschutz in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen. Diesem Hinweis ist zu entnehmen, dass in einem Abstand von bis zu 100 m zum westlich vorhandenen Waldrand Grillstellen auf den Baugrundstücken mit Brandschutzauflagen zu versehen sind. Dies kann z. B. durch die Anbringung von Funkenflugsicherung oder die Errichtung von gesicherten Feuerstellen erfolgen.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, dem Vermessungs- und Katasteramt Trier, der RWE Rhein-Ruhr Verteilernetz GmbH oder der Deutschen Telekom AG wurden keinerlei Anregungen oder Stellungnahmen hervorgebracht, die eine Planänderung zur Folge hatten.

Seitens der Bürger wurde während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB lediglich eine Stellungnahme hervorgebracht. Diese Stellungnahme bezog sich nur auf reine Grundstücksangelegenheiten und führte zu keiner Planänderung.

#### **4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans**

Der Ortsgemeinderat von Trassem hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Perdenbacher Gewinn“ entschlossen, um die kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung der Ortsgemeinde zu steuern und so eine zukunftsfähige Gemeindepolitik (Bodenpolitik) betreiben zu können. Derzeit verfügt die Gemeinde über keine gemeindeeigenen freien Baugrundstücke mehr. Die noch wenigen nicht bebauten Bauplätze in der Ortslage befinden sich Privatbesitz und stehen somit dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Durch die Ausweisung des Plangebietes und die Schaffung von rund 28 Bauplätzen kann die Ortsgemeinde auch weiterhin ein attraktiver Wohnstandort für einheimische junge Familie oder zuzugswillige Neubürger sein.

Die Ortsgemeinde plant mit den Gebieten „Perdenbacher Gewinn“ und „Halstenberg“ zwei Wohnbaugebiete. In der zeitlichen Hierarchie hat sich die Ortsgemeinde für das Gebiet „Perdenbacher Gewinn“ entschieden, da das Gebiet schneller und kostengünstiger entwickelt werden kann. Die jetzt als Bebauungsplan beschlossene Plankonzeption ist durch einen intensiven fachlichen und politischen Diskurs entstanden. Die Belange der Ortsgemeinde, der betroffenen Bürger sowie der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in der Planung im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB berücksichtigt.

30. Juni 2008





## PFLANZLISTEN:

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume II. Größenordnung:

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

#### Sträucher:

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

### B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m

30. Juni 2008



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

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

### Apfelsorten:

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

### Birnensorten:

30. Juni 2008



Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Poiteau  
Wasserbirne

**Süßkirschen:**

Braune Leberkirsche  
Dolls Langstieler  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

**Pflaumen:**

Hauszwetschge  
Löhrpflaume

**Streuobstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**

**Apfelsorten:**

Baumanns Renette  
Berner Rosenapfel  
Boikenapfel  
Brettacher  
Coulons-Renette  
Doppelter Bohnapfel  
Goldrenette von Peasgood  
Gelber Edel  
Graue Französische Renette  
Großer Kassler Renette  
Harberts Renette  
Hohenheimer Rieslingapfel  
Jakob Lebel  
Linsenhofer Renette  
Pfaffenhofer Schmelzling  
Purpuroter Cousinot  
Roter Astrachan (Frühapfel)  
Roter Trierischer Weinapfel  
Roter Winterkronenapfel  
Schöner von Nordhausen  
Spätblühender Winteraffetapfel  
Suislepper  
Winterrambur  
Zabergäu-Renette  
Zwiebelborsdorfer

Bitterfelder Sämling  
Blumenberger Langstiel  
Brauner Matapfel  
Charlamowsky  
Danziger Kantapfel  
Engelsberger  
Geflammt Kardinal  
Gewürzluiken  
Graue Herbstrenette  
Grüner Fürstenapfel  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Ontario  
Prinzenapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Roter Bellefleur  
Rote Sternrenette  
Ruhm von Vierlanden  
Signe Tilish  
Spitzer Matapfel (Schafsnase)  
Weißer Astrachan (Frühapfel)  
Winterzitroneapfel  
Zigeunerin  
Zuccalmaglio-Renette

**Birnsorten:**

Andenken an den Kongreß  
Bayer. o. Badische Weinbirne  
Bosc's Flaschenbirne

Baronsbirne  
Blumenbachs Butterbirne  
Bunte Julibirne

30. Juni 2008



Champagner Bratbirne  
Doppelte Philippsbirne  
Großer Katzenkopf  
Grumkower Butterbirne  
Gelbmöstler  
Grüne (Sommer-)Magdalene  
Knollbirne  
Luxenburger Mostbirne  
Mollebusch  
Oberösterreich. Weinbirne  
Prinzessin Marianne  
Schweizer Wasserbirne  
Sülibirne  
Wilde Eierbirne

**Süßkirschen:**

Braune Leberkirsche  
Dolls Langstieler  
Dönissens Gelbe  
Frühe Rote Meckenheimer  
Große Prinzessin (Napoleon)  
Kassins Frühe Herzkirsche  
Königskirsche Typ Querfurt  
Offenburger Schüttler  
Rotstieler  
Schmalfelds Schwarze  
Schüttler vom Bodensee  
Souvenir de Charmes  
Stöckener Rote

**Pflaumen:**

Hauszwetschge  
Große Grüne Reneklode  
The Czar  
Wangenstädter Schnapspflaume

Colomas` herbstbirne  
Frühe von Trevous  
Große Rommelter  
Grüne Jagdbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Leipziger Rettischbirne  
Madame Verte`  
Neue Poiteau  
Pastorenbirne  
Rote Bergamotte  
Stuttgarter Gaishirtle  
Westfälische Glockenbirne  
Widling von Einsiedel

Büttners Rote Knorpel  
Dollenseppler  
Eichholzer Frühe  
Früheste der Mark  
Große Schwarze Knorpel  
Kesterter Schwarze  
Mödingen  
Ritterkirsche  
Schlapper  
Schneiders Späte Knorpel  
Schüttler vom Albrauf  
Spitze Braune  
Zweitfrühe

Anna Späth  
Löhrpflaume  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Zimmers Frühzwetschge

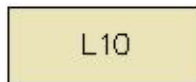
30. Juni 2008





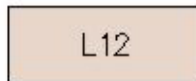
## Zeichenerklärung zum Biotop- und Nutzungstypenplan

### LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN



L10

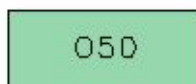
Ackerland



L12

Halmfruchtfelder

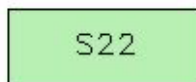
### OFFENLAND



O50

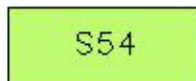
Wiesen mittlerer Standorte

### SIEDLUNGSABHÄNGIGE GEBIETE



S22

Wohn- und Mischgebiete (überwiegend halboffen bebaut)



S54

Sportanlagen



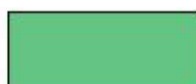
Straße asphaltiert



Straße/Weg gepflastert



Schotterweg



Wiesenweg



Gebäude/Bauwerke

30. Juni 2008



WÄLDER

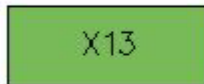


Laubforste



Nadelforste

GEHÖLZE, KRAUTBESTÄNDE UND GEOMORPHOLOGISCHE  
KLEINSTRUKTUREN



Strauch- und Baumhecken



Einzelbäume

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Baugebietsgrenze

ZUSATZMERKMALE

g1 Wiese

j1 geschlossen

n1 intensiv genutzt

30. Juni 2008

