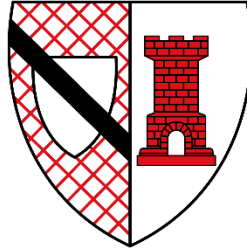


Stadt Neuerburg



Bebauungsplan „Auf Plascheiderberg“ - 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Begründung

Entwurf zur Offenlage

19. April 2022

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Technische Arbeiten: Claudia Schröder

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planurkunde sowie aus einem Textteil.

In diesem Textteil finden sich die Textlichen Festsetzungen und die Begründung. Die Planurkunde ist beigelegt.

Inhaltsverzeichnis

A)	Textliche Festsetzungen	4
1	Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.1	Fläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Baumpflanzungen“ – M-W	4
1.2	Fläche mit der Zweckbestimmung „Umwandlung Baumreihe“ – M-U	4
2	Flächen zum zur Erhaltung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
2.1	Fläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung randliche Eingrünung“ – E1	5
2.2	Erhaltung von Einzelbäumen	5
3	Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 1	5
4	Artenliste	5
4.1	Bäume 1- Ordnung:	5
4.2	Bäume 2. Ordnung:	5
4.3	Obstbäume	5
4.4	Sträucher	6
4.5	Pflanzqualitäten:	6
5	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen.....	6
6	Externe Ausgleichsmaßnahmen	6
B)	Begründung	8
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	8
2	Plangebiet	8
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	8
2.2	Derzeitige Nutzung	9
2.3	Erschließung.....	9
3	Planungsalternativen	9
4	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
5	Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange .	10
6	Eingriffsregelung.....	14
7	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15

7.2	Überbaubare Grundfläche	16
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.4.1	Private Grünfläche – Fläche für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.4.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	16
7.4.3	Artenliste	16
8	Hinweise.....	16
C)	Anlage: Bestandsplan Biotoptypenkartierung	18

A) Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Plascheiderberg“ –Allgemeines Wohngebiet, Ziffer 1, gelten auch für die vorliegende Änderung, mit folgenden Ausnahmen und Ergänzungen:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziffer 2.1: Der Satz: „Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.“ entfällt.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Ziffer 7: Die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken gilt nicht für das Baugrundstück im vorliegenden Änderungsbereich.

Ergänzend ergehen die folgenden zu Punkt C) die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

1 Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Fläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Baumpflanzungen“ – M-W

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im Osten mit der Zweckbestimmung „M-W“ sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die extensive Bewirtschaftung ist aufrechtzuerhalten. Hierfür ist die Wiesenfläche mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab 15. Juni zu mähen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich. Hierbei darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Auf der Fläche sind 9 hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste „Obstbäume“, siehe Punkt 4) zu pflanzen. Der Pflanzabstand sollte 10 m betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.

1.2 Fläche mit der Zweckbestimmung „Umwandlung Baumreihe“ – M-U

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im Norden mit der Zweckbestimmung „M-U“ sind die bestehenden Nadelgehölze zu entfernen. Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste, siehe Punkt 4). Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Die Bäume sind bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2 Flächen zum zur Erhaltung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Fläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung randliche Eingrünung“ – E1

Die vorhandene Baumhecke ist als solche zu erhalten. Nadelgehölze dürfen entnommen werden.

2.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.

3 Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 1

Die festgesetzten Maßnahmen gemäß Punkt 1 müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein.

4 Artenliste

Die bisher unter Ziffer 7 unter dem Punkt Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes subsummierte Angabe von Arten wird für die Bebauungsplanänderung durch Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen konkretisiert und zwingend für die Umsetzung der unter Punkt 1 genannten Pflanzungsverpflichtungen vorgegeben:

Es sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

4.1 Bäume 1- Ordnung:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Walnuss (Juglans regia)

4.2 Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastrer)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten

4.3 Obstbäume

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastrer)

4.4 Sträucher

- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Blüten-Hartriegel (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Div. Wildrosen (Rosa spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

4.5 Pflanzqualitäten:

- Hochstamm, StU mind. 16/18
- Heister, 2-3 x verpflanzt, mind. 200-250
- Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
- Sträucher: 2-3 x verpflanzt, > 60/100

5 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen

Es gelten die bisher angegebenen Hinweise mit folgenden Ergänzungen:

Ziffer 7 – Artenliste – entfällt, siehe oben, Punkt 4

Folgende Hinweise werden **ergänzt**:

Fällung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 und § 44 BNatSchG- die Fällung von Gehölzen und das Räumen des Baufeldes vorsorglich ausschließlich im Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

Radon

In Rheinland-Pfalz gibt es nach Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes keine Radonvorsorgegebiete gemäß § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)¹. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden sich Radonmaßnahmenplan² des Bundesumweltministeriums (BMU) sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die extern erforderlichen Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Innerhalb der Kompensationsfläche K1 mit der Zweckbestimmung M–M Entwicklung einer Magerwiese sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die intensive Bewirtschaftung ist aufzugeben.

¹ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – LfU - <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> - Abruf Mai 2021

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit – BMU - <https://www.bmu.de/publikation/radonmassnahmenplan> - Abruf Mai 2021

Die Fläche ist mit gebietsheimischem (Herkunftsregion 7), kräuterreichem (mind. 30 % Kräuteranteil), artenreichem Regio-Saatgut einzusäen. Die Wiesenfläche ist mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab 15. Juni zu mähen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich. Hierbei darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Entlang der nördlichen Grenze der Kompensationsfläche sind 9 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität und Artenwahl gemäß Artenliste „Obstbäume“ im Anhang, siehe Punkt 4). Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Plascheiderberg“ der Stadt Neuerburg

Neuerburg, den _____

Lothar Fallis, Bürgermeister

B) Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Der im Jahr 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan „Auf Plascheiderberg“ der Stadt Neuerburg setzt für den hier vorliegenden Änderungsbereich „Private Grünfläche“ fest.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war auch hier eine bauliche Nutzung grundsätzlich vorgesehen, eine tatsächliche Umsetzung – Verwirklichung der Planung – war jedoch nicht gewollt oder absehbar.

Mittlerweile haben die Grundstückseigentümer andere Interessen und möchten das Grundstück bebauen. Aufgrund der Festsetzung der privaten Grünfläche besteht kein Baurecht. Da die Fläche im baulichen Zusammenhang mit dem durch den zu ändernden Bebauungsplan „Auf Plascheiderberg“ und die südlich angrenzende Bebauung im ebenfalls durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet „Plascheiderberg“ gegeben ist wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewahrt. Die Stadt Neuerburg möchte darum dem Anliegen stattgeben und den Bebauungsplan ändern.

Die Grünfläche war seinerzeit nicht Gegenstand des Eingriffs- / Ausgleichskonzeptes des geltenden Bebauungsplanes. Dies wird nun ebenfalls ergänzt, um die Umweltbelange vollumfänglich in der Planung zu berücksichtigen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Neuerburg und umfasst die Flurstücke 207/80 und 75/8 (Gemarkung Neuerburg, Flur 8) teilweise.



Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte³ mit Kennzeichnung der Lage der B-Planänderung, Abfrage 05/2021, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

³ Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2020>

Im Westen	durch die Straße „Burgblick“, Flur 8, Flurstück-Nr. 8/320
Im Nordwesten	durch einen Fußweg, Flur 8, Flurstück Nr. 322
Im Nordosten	durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück-Nr. 294, Flur 8
Im Süden	durch das angrenzende Grundstück Flur 8, Flurstück-Nr. 75/7
Im Osten	durch die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstücks Nr. 207/80, Flur 8

2.2 Derzeitige Nutzung

Der betroffene Teil des Flurstücks Nr. 207/80 wird als Obstwiese und Holzlager genutzt. Innerhalb des Flurstücks Nr. 75/8 befinden sich ein zugehöriger Weg sowie ein Schuppen.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen, vom Plascheiderweg aus. Im Plascheiderweg liegen auch die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung bzw. können auf kurzem Wege bis zu dem Grundstück verlegt werden.

Aus der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke konnten die folgenden Hinweise übernommen werden⁴:

„Die Entwässerung erfolgt hier grundsätzlich im Mischsystem.

D. h. alle Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) werden in einer gemeinsamen Leitung (gemischt) abgeführt.

Hydraulische Gründe machen es jedoch erforderlich, dass das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich – für Dritte unschädlich – auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. gepuffert und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse ist hierzu die Anordnung von Mulden oder Zisternen prinzipiell zu begrüßen.

Aufgrund der Topographie und der bereits vorherrschenden Bebauung halten wir hier den Anschluss zumindest des Drosselwasserabflusses (z. B. aus einer Retentionszisterne) an die öffentliche Kanalisation für erforderlich.“

Im Entwässerungskonzept zum Bauantrag ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit Drosselwasserabfluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

3 Planungsalternativen

Planungsalternativen unter Nutzung einer privaten Eigentumsfläche liegen nicht vor. Im weitesten Sinne kann von einer Nachverdichtung gesprochen werden

Innerhalb der Flurstücke 207/80 und 75/8 befinden sich eine Streuobst- sowie eine Magerwiese. Alternative Standorte mit einem geringeren Konfliktpotenzial insbesondere für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt gibt es innerhalb der genannten Flurstücke nicht.

4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung in einer im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche handelt. Die Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

⁴ VG-Werke: E-Mail-Schreiben vom 17.08.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 13. Dezember 2021 bis zum 12. Januar 2022 stattgefunden. Anregungen sind nicht eingegangen.

5 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß geltendem Regionalem Raumordnungsplan⁵ befindet sich der Geltungsbereich in landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im RROP Entwurf 2014⁵ werden für den Geltungsbereich keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete dargestellt. Gemäß den Themenkarten werden der Stadt Neuerburg die besonderen Funktionen „Freizeit / Erholung“, „Gewerbe“ und „Wohnen“ zugeordnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst, sie unterstützt die Eigenentwicklung der Stadt Neuerburg. Die im geltenden Raumordnungsplan sowie im Entwurf (ROPneu 2014) zugewiesenen besonderen Funktionen „Freizeit / Erholung“, „Gewerbe“ und „Wohnen“ werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Gemäß Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Neuerburg⁶ mit integriertem Landschaftsplan befindet sich der Geltungsbereich in einer „Grünfläche“. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel (hier: Teil-Flächennutzungsplan Neuerburg) entwickelt. Dieser kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gemäß Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Neuerburg⁷ befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der dargestellten Siedlungsfläche. Im zugehörigen Entwicklungskonzept wird der Erhalt/die Sanierung strukturreicher Siedlungsgebiete vorgeschlagen.

Im Teil-Landschaftsplan zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes⁸ aus dem Jahr 2019 ist der Geltungsbereich nicht im Darstellungsbereich enthalten.

6 Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden wie folgt berührt:

Die Änderung der festgesetzten Grünfläche in ein Baugrundstück ist mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche sowie Pflanzen und Tierwelt (s.u.).

Im Eingriffs- / Ausgleichskonzept zum geltenden Bebauungsplan ist kein Eingriff für den Bereich berücksichtigt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sowie Biotop und Biotopkomplexe, die im amtlichen Biotopkataster geführt werden. Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Südeifel (NTP-072-002). Aufgrund der geringen Dimensionierung des Vorhabens und der Sichtverschattung durch die umliegenden Gehölze sind erhebliche Einschränkungen oder der Verlust von Schutzzwecken des Naturparks ausgeschlossen. FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Naturparks und Naturdenkmäler befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Trier.

⁶ BGH Plan. Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH (2011): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Neuerburg mit integriertem Landschaftsplan – Teil-FNP Neuerburg der VG Südeifel

⁷ Bielefeld, Gillich, Heckel. Landschaftsarchitekten BDLA (2002): Landschaftsplanung VG Neuerburg. Kreis Bitburg-Prüm. Rheinland-Pfalz. Karte 2: Landschaftsstruktur 2002.

⁸ Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA (2019): Teil-Landschaftsplan Verbandsgemeinde Südeifel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans.

des Vorhabens. Eine Betroffenheit wird daher für die genannten Schutzgebietskategorien ausgeschlossen.

Gemäß Kompensationsflächenkataster⁹ befinden sich im Geltungsbereich keine Kompensationsmaßnahmen- (KOM) sowie Ökokonto- und Ersatzzahlungsmaßnahmenflächen (EMA, MAE).

Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Bodenversiegelung (Vollversiegelung) und Bodenverdichtung. Die Versiegelung von Böden führt zu einem vollständigen (Vollversiegelung) bzw. teilweisen Verlust (Teilversiegelung) der natürlichen Bodenfunktionen.

Bei einer Gesamtfläche des, in der Planzeichnung festgesetzten, Baugrundstücks von ca. 945 m² wurde näherungsweise eine Versiegelung durch Bebauung von ca. 285 m² ermittelt. Berechnet wurde dies mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,3, siehe hierzu Punkt 8.3. Die Fläche wird als Vollversiegelung zu 100 % in die Eingriffsbilanzierung eingerechnet. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO um 50% (rd. 145 m²) für die Errichtung von Wegen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Für die Befestigung von Flächen ist die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt; diese Teilversiegelung wird mit 50% in die Eingriffsbilanzierung eingerechnet (in die Eingriffsbilanzierung fließen hierdurch 75 m² ein).

Daraus resultiert eine rechnerische Neuversiegelung durch die Planung von insgesamt ca. 360 m².

Schutzgut Wasser

Die geplante Neuversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung. Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung (verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Die Negativwirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Klima/Luft

Die offene Grünlandfläche im Geltungsbereich dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bedeutung ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge jedoch als gering zu beurteilen. Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt. Durch den zukünftigen Betrieb des Gebäudes entstehen Treibhausgase (CO₂) infolge des einhergehenden Energieverbrauchs (bspw. Heizen, Warmwasserbereitstellung, indirekte CO₂ Emissionen durch Stromverbrauch), die sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirken. Gleiches gilt für die entstehenden CO₂-Emissionen bei der Herstellung der verwendeten Baumaterialien.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Im Mai und Juni 2021 erfolgte jeweils eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Bestandsplan in der Anlage zur Begründung).

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Streuobstwiese (Biotoptyp: HK2 ta2, ta3, Abb. 2) mit einer Magerwiese (ED1) in der Wiesenunternutzung. An die Streuobstwiese grenzt im Osten eine weitere Magerwiese (ED1) an. Die Wiesen weisen einen relativ hohen Deckungsgrad an Störzeigern auf (v.a. *Taraxacum officinale*). Der östliche Bereich der Wiese wird als Holzlager (WA0) genutzt

⁹ LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2020), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 09/2021).

Die Streuobstwiese ist durch 10 Obstbäume bestanden (6 x geringes Baumholz ta2, 4 x Stangenholz ta3). Weiterhin befinden sich im Süden des Geltungsbereichs zwei Einzelbäume (BF3 ta2 und BF4 ta2).

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Baumreihe (BF1 ta2, *Picea abies*), im Westen eine Baumhecke (BD6 ta2, ta3; s. Abb. 3; *Acer campestre*, *Picea abies*, *Prunus avium*, *Carpinus betulus*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*) und im Norden zwei Schnitthecken (BD2; *Thuja spec.*).

Durch das Plangebiet verläuft im Süden ein geschotterter Weg (VB1 me3) bis zu einem Schuppen (WB1).



Abb. 2: Streuobstwiese (HK2 ta2, ta3) im Westen.



Abb. 3: Baumhecke im Westen (BD6 ta2, ta3).

Die Streuobstwiese und die Magerwiese in der Wiesenunternutzung werden im Zuge des Vorhabens größtenteils überplant (Eingriffsfläche ca.:680 m²). Zwei der zehn Bäume bleiben erhalten (2 x BF4 ta2). Die restlichen 8 Bäume werden gefällt (4 x BF4 ta2, 4 x BF4 ta3). Die Wiesenunternutzung (Magerwiese; Kompensationsbedarf: 1.360 m²) und die Obstbäume werden im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (Kompensationsbedarf: 16 Bäume).

Der überwiegende Anteil der Magerwiese im Osten bleibt erhalten. Ein Eingriff erfolgt auf einer Fläche von ca. 165 m². Dieser wird im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (Kompensationsbedarf: ca. 330 m²). Die Laubbaumhecke im Westen und Norden wird zum Erhalt festgesetzt. Bzgl. der Fichtenbaumreihe im Norden erfolgt eine Umwandlung zu einer Baumreihe aus einheimischen Laubgehölzen.

Der Streuobst- und der Magerwiese werden eine hohe, der Baumhecke eine mittlere und der Baumreihe (Fichte) sowie der Schnithecke (Thuja) eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Belange

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzstrukturen im Plangebiet von verbreiteten Vogelarten zur Brut genutzt werden. Die jungen Obstbäume im Geltungsbereich weisen keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse auf.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen des Tötens oder Verletzens der Tiere sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die Fällungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen.

Durch eine Baufeldfreimachung im Winter ist bei der Realisierung des Vorhabens nicht mit erheblichen baubedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Im direkten Umfeld der zu beseitigenden Strukturen befinden sich in ausreichendem Umfang gleichwertige Habitate, in welche die ggf. betroffenen Individuen ausweichen können, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs-

und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegt auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor.

In der Fichtenbaumreihe im Nordosten wurde ein Horst erfasst (s. Abb. 4). Eine Besatzkontrolle erfolgte am 03.05.2021 und 29.06.2021. An den genannten Daten war der Horst unbesetzt. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung als Brutstandort (bspw. rufende Jung- und Altvögel, kreisende Altvögel, Kotspuren o.ä).



Abb. 4: Unbesetzter Horst im Nordosten des Geltungsbereichs.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes „Arzfelder Hochfläche“ (280.10) in der Großlandschaft „Westeifel“ (28):¹⁰ Gemäß Landschaftsplan der ehemaligen VG Neuerburg befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer „geringen Ausprägung der Eigenart / Schönheit“ der Landschaft.¹¹

Der betroffenen Streuobstwiese wird eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild zugeordnet. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der umgebenden Gehölze (Baumreihe, Baumhecke) und der angrenzenden Wohnbebauung größtenteils von außen nicht einsehbar. Der Geltungsbereich befindet sich zudem am Ortsrand von Neuerburg zwischen zwei Wohngebieten und somit in einem Bereich mit visueller Vorbelastung durch die bestehende Wohnbebauung.

Der Enz-Radweg verläuft im Tal der Enz südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 340 m. Aufgrund der Tallage und der umgebenden Sichtverschattung durch Bäume und Gebäude ist nicht mit Sichtbeziehungen von Erholungssuchenden auf dem Radweg zum Vorhabenstandort zu rechnen. Im direkten Umfeld der Vorhabenfläche verlaufen keine weiteren Wander- und Radwege.

Mensch / menschliche Gesundheit

Baubedingte negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht zu erwarten, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt sind. Die entstehenden CO₂-Emissionen durch die Nutzung des Gebäudes (s. Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft) wirken sich in Form von Wechselwirkungen indirekt negativ auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit aus.

Mit der Änderung die Struktur der Bebauung am Plascheider Berg ergänzt, Immissionskonflikte durch Lärm oder Geruch können nicht abgeleitet werden.

¹⁰ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2020), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 04/2021).

¹¹ Bielefeld Gillich Heckel Landschaftsarchitekten BDLA (2003): Landschaftsplanung VG Neuerburg. Karte 11 Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu beachtende Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.^{12, 13}

7 Eingriffsregelung

Die Kompensation für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche sowie das Schutzgut Pflanzen erfolgt multifunktional durch:

- die Pflanzung von 9 Obstbäumen (Zielbiotoptyp: HK2) in einer Magerwiese (Ausgangsbioptyp: (ED1) innerhalb des Geltungsbereichs in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung M – W. Die Pflanzungen werden mit 180 m² (jeweils 20 m²) als Ausgleich angerechnet. Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bzgl. der zukünftigen Bewirtschaftung der Wiese sind Maßnahmen zur extensiven Pflege festgesetzt.
- die Umwandlung einer Baumreihe aus Fichten (Ausgangsbioptyp: BF1) zu einer Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Zielbiotoptyp: BF1) innerhalb des Geltungsbereichs in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung M – U auf einer Fläche von ca. 310 m².
- Die Entwicklung einer Magerwiese (Zielbiotoptyp: ED1) in einer artenarmen Fettwiese (Ausgangsbioptyp: EA0) auf Kompensationsfläche K1 mit der Zweckbestimmung M-M Entwicklung einer Magerwiese. Der Kompensationsfaktor beträgt 1:2 (ca. 1.690 m²). Die Wiese befindet sich auf einem Plateau westlich der Ortschaft Jucken (Gemarkung: Jucken, Flur 1, Flur-St-Nr. 226/171). Innerhalb der Wiese sowie in deren direktem Umfeld befinden sich keine Bäume sowie weitere verschattende Strukturen (bspw. Gebäude). Die notwendige hohe Besonnungsdauer für das Erreichen des Zielbiotoptyps ist hierdurch gewährleistet.

Die Fläche ist mit gebietsheimischem (Herkunftsregion 7), kräuterreichem (mind. 30 % Kräuteranteil), artenreichem Regio-Saatgut einzusäen. Zum Erreichen der Extensivierung sind Maßnahmen zur Pflege festgesetzt. Durch die mit der Maßnahme einhergehenden Aushagerungseffekte wird sich langfristig eine artenreiche Magerwiese entwickeln. Entlang des nördlichen Randbereichs der Kompensationsfläche ist eine Obstbaumreihe bestehend aus 9 Obstbäumen zu pflanzen (BF6). Aufgrund der Lage der Bäume im Norden erfolgt hierdurch keine nennenswerte Beschattung der Maßnahmenfläche. Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Lage der Maßnahmenfläche wurde innerhalb des Flurstücks so gewählt, dass sowohl die Maßnahmenfläche als auch das umliegende Grünland weiterhin durch die entsprechenden Maschinen bewirtschaftbar sind. Die Kompensationsfläche weist eine Länge von ca. 130 m auf. Die Breite variiert zwischen 10 m und 20 m. Die Nachvollziehbarkeit der Flächenabgrenzung ist im Süden durch den angrenzenden Weg und im Norden durch die festgesetzten Baumpflanzen gewährleistet.

Die Pflanzung der Gehölze und die Extensivierung führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen (bspw. Bodendurchlüftung durch die einhergehende Durchwurzelung). Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenliste und Pflanzqualitäten „Obstbäume“, Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen durchzuführen. Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dienen gleichzeitig der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens.

Die Vorgabe des zeitlichen Rahmens gewährleistet die zeitnahe Kompensation.

¹² Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier. http://kulturdb.de/kdb_utm/index.php (Stand 09/2021).

¹³ Rheinisches Landesmuseum Trier. Daten zu Bodendenkmälern: (Übergabe der Daten: 06/2011)



Abb. 5: Lage der Kompensationsfläche K1 (Gemarkung: Jucken, Flur 1, Flur-St-Nr. 226/171; rote Markierung: Lage der Ausgleichsfläche).

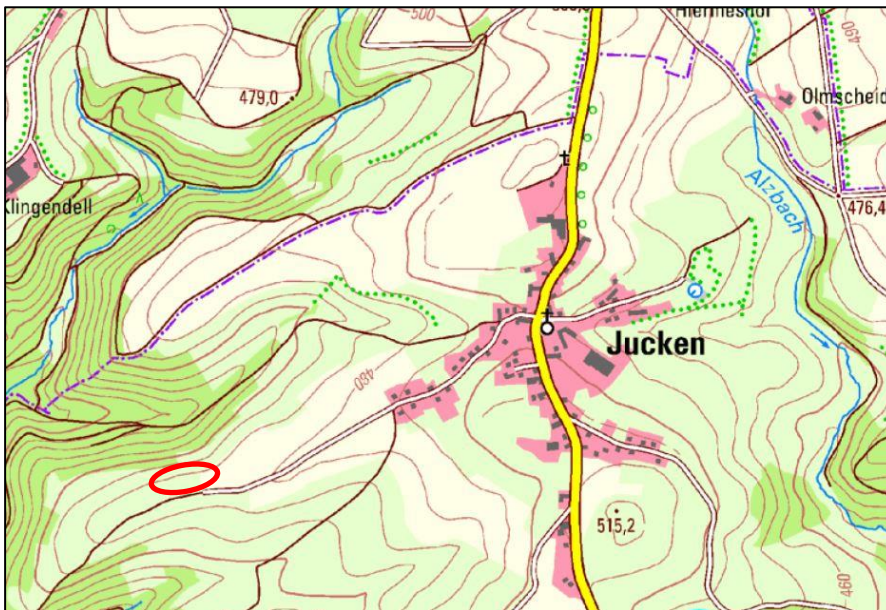


Abb. 6: Lage der Kompensationsfläche K1 westlich der Ortschaft Jucken (rote Markierung: Lage der Ausgleichsfläche).

8 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Erläuterung zu den Festsetzungen in der Planzeichnung und zu den Änderungen:

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird aufgrund der Topographie und der Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche von Süden dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung „Ziffer 1“ zugeordnet.

8.2 Überbaubare Grundfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. aus. Da aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung und der Topographie die überbaubare Grundstücksfläche etwas abseits der Erschließungsstraße liegt ist eine längere Zuwegung zu berücksichtigen. Außerdem ist möglich, dass zur Pflege der festgesetzten Ausgleichsflächen bauliche Anlagen errichtet werden. Aus diesem Grund wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,3 um 50 v.H. zugelassen.

Aufgrund der Lage und Gesamtsituation des Änderungsbereiches führt diese Überschreitung nicht zur negativen Beeinträchtigung der Gesamtsituation.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundfläche –„Baufenster“ setzt grundsätzlich die von Norden kommende Reihe der im geltenden Bebauungsplan angeordneten Baufenster fort. Durch das nördlich des Baugrundstückes vorhandene Gehölz ergibt sich der Bauungszusammenhang eher noch zu den südlich gelegenen Grundstücken. An den dortigen Gebäudestellungen orientiert sich –auch aus Gründen der topographischen Situation- die Ausrichtung des Baufensters.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Festsetzungen im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstückes sowie aufgrund der Erhaltungsbindung für zwei Bäume ist die Festsetzung Ziffer 7 zu Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück entfallen.

8.4.1 Private Grünfläche – Fläche für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 6) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit den Festsetzungen bzw. der späteren Umsetzung kann der Eingriff für die Schutzgüter Boden/Fläche und Pflanzen kompensiert werden. Zudem dienen sie der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Zur Begründung der Maßnahmen im Einzelnen siehe Punkt 7 – Eingriffsregelung.

8.4.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flurstücken 207/80 und 75/8 sind bereits hochwertige Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden durch Eintrag der Erhaltungsbindung in die Planzeichnung anteilig geschützt und dienen sowohl der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Pflanzen und Tierwelt an dieser Stelle.

8.4.3 Artenliste

Zum Erreichen der Ausgleichsziele wird die Artenliste verbindlich festgesetzt und nicht, wie bisher, über die Hinweise geregelt.

9 Hinweise

Die Hinweise wurden aufgrund der zunehmenden Bedeutung

- des Artenschutzes um den Hinweis auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes

- der Radonvorkommen um die Informationen zum Umgang und zu Informationsmöglichkeiten über das Gas

ergänzt.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Plascheiderberg“ der Stadt Neuerburg

Neuerburg, den _____

Lothar Fallis, Bürgermeister

C) Anlage: Bestandsplan Biotoptypenkartierung