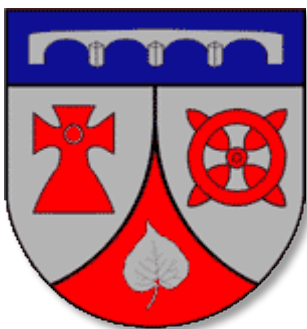


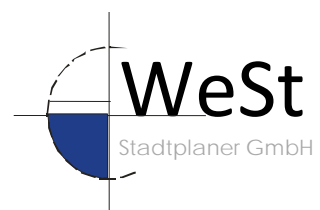
2018

OG Alsdorf Bebauungsplan ‚Auf‘m Acker‘



Vorentwurf

November 2018



Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	5
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.2	NUTZUNG	7
5.3	VERKEHR	7
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	9
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	10
7.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN	10
7.7	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	11
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	12
9.1	WASSERVERSORGUNG	12
9.2	ABWASSER	12
9.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG GEM. §§ 1 A, 9 (1) NR. 20 BAUGB	13
9.4	STROMVERSORGUNG	13
10	BODENORDNUNG	13
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	13
11.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER	13
11.2	STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD	13
12	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN	18
C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	18
13 PFLANZSCHEMA UND PFLANZLISTE	20
D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	21
TEIL B UMWELTBERICHT	23
1 EINLEITUNG	23
1.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	23
1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	23
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE	23
2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	28
2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.4 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN	29
2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	30
3.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	30
3.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG	30
3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Alsdorf plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Hierzu soll im südwestlichen Gemeindegebiet im Bereich ‚Auf´m Acker‘, eine Fläche die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bereich weist eine Fläche von ca. 2,1 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und hat verschiedene Flächenalternativen im Rahmen einer informellen Vorabstimmung geprüft. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen sich unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgefüge befinden und die Flächenverfügbarkeit gesichert ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans stehen somit sämtliche Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Alsdorf gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Alsdorf hat in der Sitzung am 27.08.2018 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Die Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 122/3, 122/4, 122/5, 126/6 teilweise, 132, 133, 134 und 136 werden durch den Bebauungsplan überplant.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann der Planurkunde entnommen werden.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Alsdorf und wird östlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bundesstraße B257 begrenzt. Die südliche Grenze stellt der Graben des Flurstückes 136 dar. Westlich verläuft die Geltungsbereichsgrenze teilweise entlang des Flurstückes 135 und nördlich grenzt das Baugebiet an die Bebauung der „Mühlenstraße“ an.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel (Flächennutzungsplan Irrel) stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.

BEBAUUNGSPLAN „AUF’M ACKER“

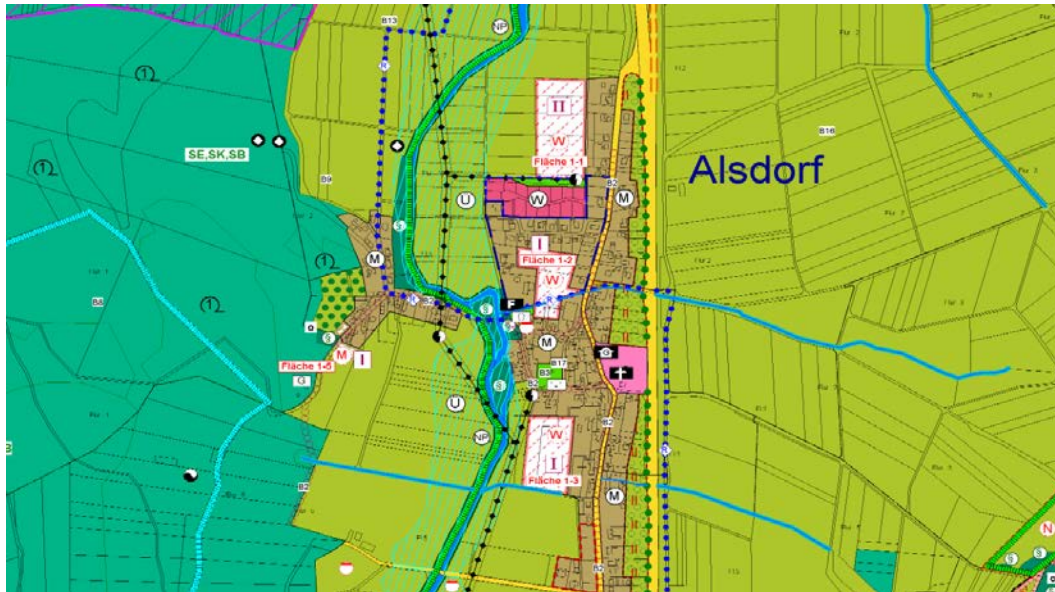


Abbildung
2: Aus-
schnitt aus
dem Flä-
chennut-
zungsplan

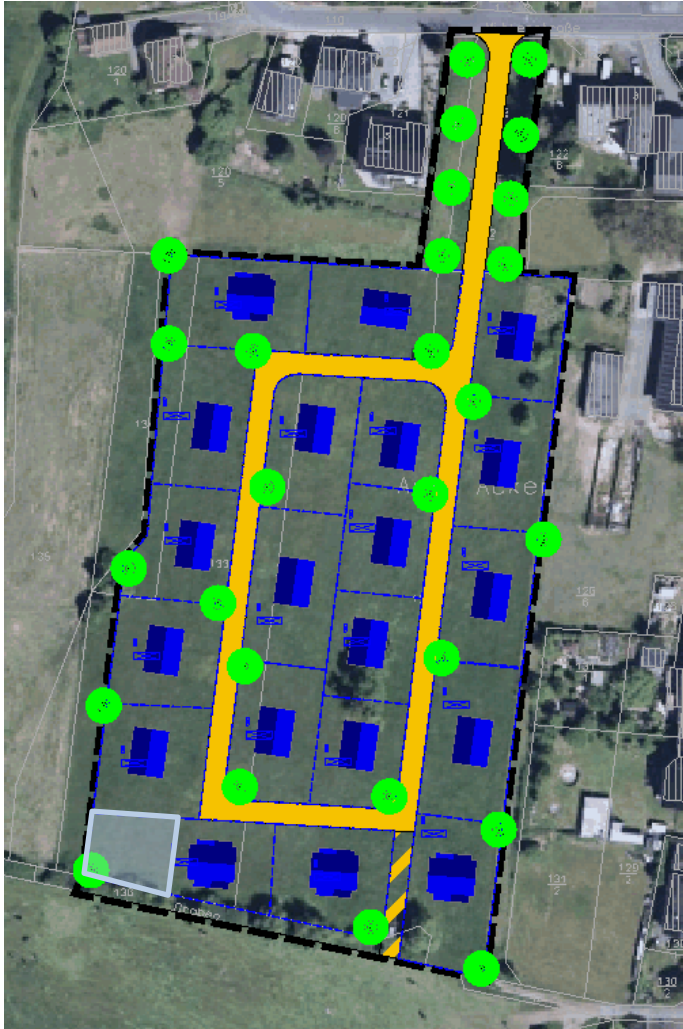
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die Grundstücke erstrecken sich auf eine Fläche von ca. 15.781 m². Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Somit sind ca. 6.313 m² Fläche mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überplant.
Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Die Ortsgemeinde Alsdorf hat aus verschiedenen Planungsalternativen, die abgebildete Variante ausgewählt.

Abbildung 3: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 20 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 600 und 870 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bauungscharakter vermitteln.

5.2 NUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und ist relativ flach

5.3 VERKEHR

Das Baugebiet wird über den „Mühlenweg“ an das örtliche Straßensystem angebunden. Im Gebiet selbst ist eine Schleifenstraße geplant, die sämtliche Grundstücke erschließt.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 600 – 800 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,

- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik
- Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes der Nims.

7 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls am Bestand und wird auf 0,8 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m erreichen.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dem Bauherrn wird somit ermöglicht Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, im hinteren Grundstücksbereich zu errichten, wie es vielfach praktiziert wird.

7.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgößen zwischen ca. 600 und 870 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,75 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

7.7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

7.7.1 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VS)

VS 1: Erhalt von Gehölzen

Im gesamten Plangebiet sind lediglich die Gehölze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu entfernen. Die bestehende randliche Eingrünung (180 m²) ist zu erhalten, bzw. abgängige Gehölze sind durch standorttypische und heimische Gehölze zu ersetzen. Sofern Nebengebäude im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind diese am zu erhaltenden Gehölzbestand zu orientieren.

VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

7.7.2 KOMPENSATIONSMABNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung durch Sträucher

Im Randbereich des Grundstücks ist gemäß Maßnahmenplan eine 3,0 m breite Hecke mit einer Gesamtlänge von 420 m zu entwickeln. Zur Begründung der Heckenbreite von lediglich 3 m wird angeführt, dass das Plangebiet bereits durch die Vegetation entlang des Gewässergrabens mit einer Breite von ca. 5,0 m, bzw. durch die bestehende Ufervegetation entlang der Nims durch einen ca. 7 m breiten Ufergehölzgürtel ausreichend in die Landschaft eingebunden ist.

KM 2: Anpflanzung von Laubbäumen

Gemäß Maßnahmenplan sind im Randbereich des Plangebietes sowie zur inneren Durchgrünung 27 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Hinweis

Die Pflanzen (Sträucher und Baume) sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölz sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist das Nachbarschaftsrecht RLP zu beachten.

Zur vollständigen Kompensation bedient sich die Ortsgemeinde Alsdorf des gemeindeeigenen Ökokontos mit der Vorgabe, die in der Gemarkung beeinträchtigten Offenlandflächen funktional auszugleichen, indem Offenlandflächen mit dem aus dem Fachbeitrag Naturschutz ermittelten Wert aus dem Ökokonto abgebucht werden.

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der verschiedenen Bauleitpläne der Ortsgemeinde und der aktuellen Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – war sich der Gemeinderat einig, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe und die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen beschränken sollte. Man war der Meinung, dass man die engen gestalterischen Bindungen, die im Ortskern diskutiert werden, nicht auf das geplante Neubaugebiet übertragen kann. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen. Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG GEM. §§ 1 A, 9 (1) NR. 20 BAUGB

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im weiteren Planverfahren detailliert geplant und im Bebauungsplan berücksichtigt.

9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

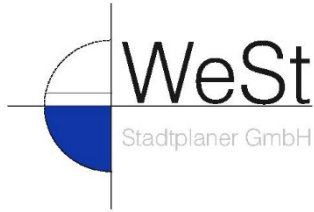
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bei Maßnahmen im gesetzlich festgestellten ÜSG sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Im hochwassergefährdeten Bereich wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN „AUF’M ACKER“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alsdorf durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, November 2018

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Alsdorf
Alsdorf, den

.....
Manfred Heinen, Ortsbürgermeister

12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1, die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Begriffsdefinitionen

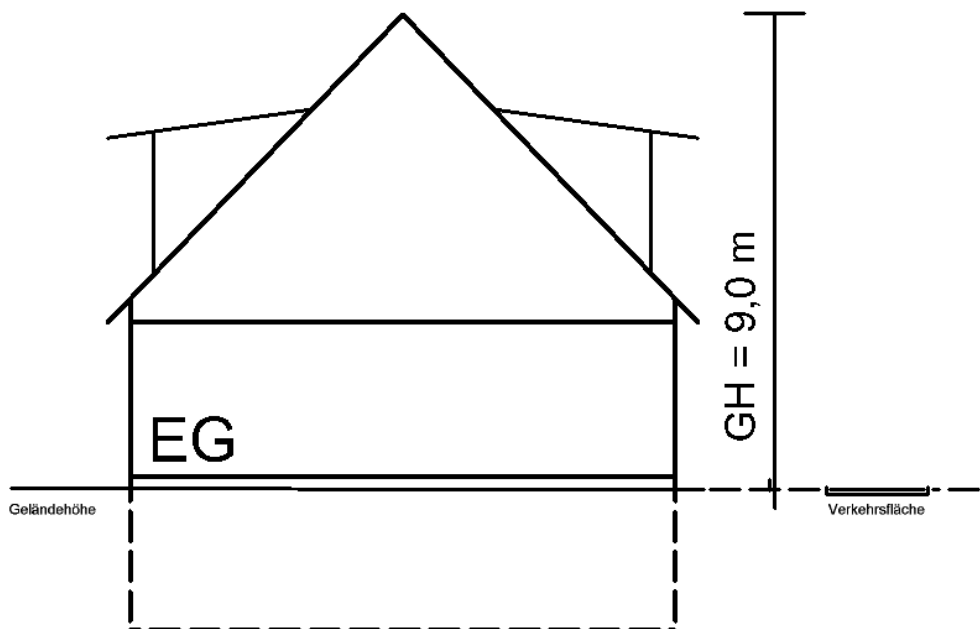
Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **9,0 m** nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,0 m** erreichen.

Systemskizze



- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

- 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

- 6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- 8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

- Öffentliche Parkanlage

B. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) –zulässig. Glänzende (spiegelnde) Dacheindeckungen sind unzulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)
Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

Hinweis: Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben vermieden werden.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

12.1.1 VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VS)

VS 1: Erhalt von Gehölzen

Im gesamten Plangebiet sind lediglich die Gehölze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu entfernen. Die bestehende randliche Eingrünung (180 m²) ist zu erhalten, bzw. abgängige Gehölze sind durch standorttypische und heimische Gehölze zu ersetzen. Sofern Nebengebäude im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind diese am zu erhaltenden Gehölzbestand zu orientieren.

VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

12.1.2 KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung durch Sträucher

Im Randbereich des Grundstücks ist gemäß Maßnahmenplan eine 3,0 m breite Hecke mit einer Gesamtlänge von 420 m zu entwickeln. Zur Begründung der Heckenbreite von lediglich 3 m

BEBAUUNGSPLAN „AUF’M ACKER“

wird angeführt, dass das Plangebiet bereits durch die Vegetation entlang des Gewässergrabens mit einer Breite von ca. 5,0 m, bzw. durch die bestehende Ufervegetation entlang der Nims durch einen ca. 7 m breiten Ufergehölzgürtel ausreichend in die Landschaft eingebunden ist.

KM 2: Anpflanzung von Laubbäumen

Gemäß Maßnahmenplan sind im Randbereich des Plangebietes sowie zur inneren Durchgrünung 27 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

KM 3: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

KM 4: Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist die herzustellende Rückhaltemaßnahme in Erdbauweise mit wechselfeuchten Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen eingegrünten Randzonen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Hinweis

Die Pflanzen (Sträucher und Baume) sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölz sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist das Nachbarschaftsrecht RLP zu beachten.

Zur vollständigen Kompensation bedient sich die Ortsgemeinde Alsdorf des gemeindeeigenen Ökokontos mit der Vorgabe, die in der Gemarkung beeinträchtigten Offenlandflächen funktional auszugleichen, indem Offenlandflächen mit dem aus dem Fachbeitrag Naturschutz ermittelten Wert aus dem Ökokonto abgebucht werden.

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)**

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

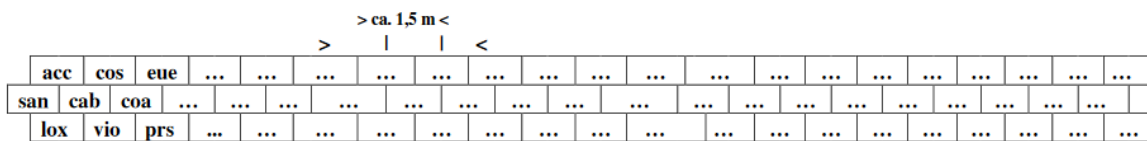
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

13 PFLANZSCHEMA UND PFLANZLISTE

A) Sträucher



Pflanzabstand zwischen den Pflanzen: 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 m

cab	carpinus betulus (Hainbuche)
cos	cornus sanguinea (Hartriegel)
eue	euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
san	sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
coa	corylus avellana (Haselnuss)
lox	lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
vio	viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
acc	acer campestre (Feldahorn)
prs	prunus spinosa (Schlehe)
roc	rosa canina (Hundsrose)
soa	sorbus aucuparia (Eberesche)
liv	ligustrum vulgare (Liguster)

B) Laubgehölze II. Ordnung

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammerter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer Bohnapfel			
Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
7. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
8. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren.
Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
9. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN „AUF’M ACKER“

10. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995,1995): 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird verwiesen.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Alsdorf
Alsdorf, den

.....
Manfred Heinen, Ortsbürgermeister

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz erstellt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei werden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrages Naturschutz berücksichtigt.

Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet im Rahmen einer Voruntersuchung als günstigster Entwicklungsbereich angesehen wurde.

Die Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist gegeben.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Bewertung: gering

2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Planungsraum ist durch eine intensiv genutzte Wiese mit einzelnen Laubgehölzen und Feld- und Ufergehölzen gekennzeichnet, wobei die im mittelbaren und unmittelbaren Randbereich, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewässer nicht durch die Bebauung in Anspruch genommen werden.

Durch das Entfernen der Gehölze und infolge der geplanten Bebauung (Verdichtung und Versiegelung) werden höherwertige Biotopstrukturen entfernt, sodass diese im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, entweder zur randlichen Eingrünung oder aber zur inneren Durchgrünung ersetzt werden. Dadurch, dass sich inmitten des Plangebietes drei abgängige Obstgehölze befinden, die eine Bruthöhle aufweisen, die durch Brutvögel genutzt werden, sollte der Erhalt dieser Baumgruppe in Betracht gezogen werden, sofern dies im Rahmen der Verkehrssicherheit realisiert werden kann.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, (Mahd/Beweidung), der Lage an der Siedlungsperipherie im Norden und im Osten des Plangebietes, verbunden mit der damit einhergehenden Lärm- und Bewegungsunruhe, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff erscheint wegen geringer Habitatqualitäten (lediglich eine Bruthöhle im Plangebiet, keine Nester im Bereich der Gehölze oder Nachweise von Bodenbrütern) kompensierbar. Der Eingriff ist in Teilen im Plangebiet kompensierbar, darüber hinaus werden weitere externe Ausgleichflächen wegen des Versiegelungs- und Verdichtungsgrades zu vollständigen Kompensation des Eingriffs notwendig. Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Bewertung: mittel

2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Durch die Bebauung (Versiegelung) werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört, daher sind die nicht zu versiegelnden und nicht zu verdichteten Bereiche im Plangebiet aufzuwerten und gleichzeitig eine Vermeidung der Versiegelung anzustreben. Eine Aufwertung erfolgt am ehesten durch eine Bepflanzung, da somit der Boden mittels Durchwurzelung aufgelockert und das Bodenporenvolumen vergrößert werden kann.

Aufgrund der Beeinträchtigung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung und dadurch, dass Boden nicht vermehrbare ist, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff ist kompensierbar, da das Plangebiet mittels einer randlichen und inneren Durchgrünung aufgewertet werden kann.

Beurteilung: mittel

2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer, es ist jedoch unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet ein Graben sowie westlich mittelbar angrenzend die Nims, mit einer durchschnittlichen Entfernung von 45 m, vorhanden. Aufgrund der zukünftigen Versiegelung und Verdichtung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, ist daher darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Ufer sowie der Gewässer nicht erfolgen und durch den zusätzlichen Oberflächenabflusses keine Beeinträchtigungen der Gewässer entstehen. Es sollte daher vorgesehen werden, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückflächen begrünte Regenwasserversickerungsmulden, mit einer maximalen Tiefe von 0,3 m zum temporären Einstau des anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden, und ein verzögerter Abfluss in die Vorflut erfolgt. Zudem ist auf eine Vermeidung von unnötigen Versiegelungen zu achten.

Die Schutzbedürftigkeit des Wassers wird als mittelwertig eingestuft, da eine Verdichtung durch die kontinuierliche landwirtschaftliche Nutzung sowie infolge Düngereinträge besteht.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist somit kompensierbar.

Bewertung: mittel

2.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Umweltauswirkungen ergeben sich aus der verkehrlichen und der allgemeinen Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Siedlung. Die landwirtschaftlich genutzte Wiese fungiert als Kaltluftproduktionsfläche, die durch eine Versiegelung eine Tendenz der Wärmeinselbildung aufweisen kann. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung der vorhandenen Siedlung erfolgt nicht in nennenswertem Umfang, da es sich um eine offene Einzelhausbebauung handelt und die nordwestlich angrenzenden, bereits bebauten Flächen, vergleichbare Verhält-

BEBAUUNGSPLAN „AUF’M ACKER“

nisse aufweisen, wie das geplante Neubaugebiet. Da der Luftaustausch mangels Barrieren gegeben ist, kann sich lediglich die Wärmeinselbildung negativ auf das Mikroklima auswirken. Dies kann durch eine innere Durchgrünung mit Großgehölzen effektiv vermieden werden. Der Eingriff ist somit ausgleichbar, die Schutzbedürftigkeit, wird aufgrund der Größe von nahezu zwei Hektar als gering- bis mittelwertig eingestuft.

Bewertung: gering - mittel

2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung ist das bestehende Siedlungsgebiet westlich der Nims durch die Ufergehölze zum jetzigen Zeitpunkt gut in das Landschaftsbild eingebunden. Daraus ist abzuleiten, dass die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes als gering- bis mittelwertig einzustufen ist. Die bauliche Erweiterung und der damit verbundene Eingriff in das Landschaftsbild kann kompensiert werden, sofern durch die Siedlungserweiterung eine zusätzliche randliche Eingrünung in Form von Hecken und Bäumen sowie eine Baumpflanzung zur inneren Durchgrünung Anwendung findet. Auf diese Weise kann der neue Siedlungsbereich sich effizient in die Landschaft einfügen.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann im Plangebiet kompensiert werden.

Bewertung: gering - mittel

2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bewertung: gering

2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Aus der Analyse der Schutzgüter ist abzuleiten, dass das Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aufweist, die geringe Schutzbedürftigkeit leitet sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, in Verbindung mit der bestehenden Einbindung in das Landschaftsbild durch die Ufergehölze ab; die mittlere Schutzbedürftigkeit, aus der zukünftigen Versiegelung, bisher lediglich verdichteten Wiesenfläche sowie des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens und zusätzlichen Lärms und Bewegungsunruhe ab.

Gleichzeitig ist anzuführen, dass die Gehölzstrukturen im Uferbereich dauerhaft erhalten bleiben und dass das Plangebiet durch zusätzliche Gehölzpflanzungen (randliche Eingrünung und innere Durchgrünung), in Verbindung mit dem Erhalt von Einzelgehölzen sich nicht nur effektiv in das Landschaftsbild einfügen lässt, sondern auch aus artenschutzrechtlicher Sicht wichtige Vernetzungslinien erhalten und entwickelt werden.

Durch den Eingriff kommt es nicht zu erheblichen oder nicht ausgleichbaren Eingriffen. Eine Kompensation ist sowohl innerhalb des Plangebietes bzw. auf externen Flächen möglich. Hierzu wird ggf. das gemeindeeigene Ökokonto in Anspruch genommen.

2.1.9 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
MENSCH	Erholungsfunktion	0 - 1
PFLANZEN UND TIERE	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen Durch Steuerungsfunktion des Bebauungsplans wird ein Verbesserungspotential für neue Lebensräume und klar gegliederte Nutzungsbereiche geschaffen	1
BODEN	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	1
WASSER	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	1
LUFT UND KLIMA	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	0 - 1
LANDSCHAFT	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans	0 - 1
KULTUR UND SACHGÜTER	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
WECHSELWIRKUNGEN	Wegen der Vorbelastungen im Plangebiet und angrenzender Flächen sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	0 - 1

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.

2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

2.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Bereich der östlichen Grundstücksgrenzen wird eine Verbesserung für die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes.

2.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde das Plangebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die grundsätzlichen Beeinträchtigungen aus dem Versiegelungsgrad und der Verdichtung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten.

2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bereits gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrages Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet wurden. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu keine Notwendigkeit besteht und/oder im Gegensatz zum Fachbeitrag Naturschutz keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

2.4 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Verbesserung der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente

2.4.1 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Festsetzung der maximalen Grundfläche.

Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine weitere Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

2.4.2 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere entlang der westlichen Außengrenzen),
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

2.4.3 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer funktionalen Nutzung der Flächen.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt.

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standort

Die Prüfung von Standortalternativen hat zu der Entscheidung geführt den vorliegenden Planbereich zu überplanen. Im Übrigen Siedlungsgebiet sind vergleichbare Qualitäten zu erwarten. Alsdorf ist von gleichwertigen Landschaftsstrukturen umgeben. Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz ausgearbeitet.

Das Fachgutachten wird in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.

3.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird im vorliegenden Planungsfall durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Satzungsbeschluß durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die

Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu ein Baugebiet im Bereich „Auf‘ m Acker“ der Ortsgemeinde Alsdorf zu erschließen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über eine Schleifenstraße vor.

Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie als Ergänzungspflanzungen entlang den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den Erkenntnissen des Fachbeitrags Naturschutz.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,
- Innere Durchgrünungsmaßnahmen.

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc.

reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, ist eine randliche Eingrünung geplant. Durch die Festsetzungen von Baufenstern werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.