

**Bebauungsplan  
der Ortsgemeinde Auw, Teilgebiet „In der Klong“**

**Begründung  
(städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Auw

FLUR Auw Nr. 2

Stolz + Kintzinger  
Stadtplaner SRL • Architekten BDA  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Nov. 1997  
Erg. April 1998

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
<b>1.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Entwurf</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Städtebauliche Zielvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Topographische Situation</b>	<b>5</b>
<b>3.1.4</b>	<b>Nutzungseinschränkung</b>	<b>5</b>
<b>3.1.5</b>	<b>Nutzungsverteilung</b>	<b>6</b>
	Flächen für Versorgungsanlagen	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
	Flächen für Wasserwirtschaft	7
<b>3.1.6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
	Äußere Erschließung	7
	Innere Erschließung	7
<b>3.1.7</b>	<b>Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
	Nutzungsverteilung	7
	Äußere Gestaltung	8
	Rechtsgrundlagen	8
<b>4.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
<b>4.2</b>	Wasserversorgung	12
<b>4.3</b>	Stromversorgung	12
<b>5.0</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>12</b>
<b>6.0</b>	<b>Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen</b>	<b>13</b>
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	13
	Abwägung	13
<b>7.0</b>	<b>Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2).

### 1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich der unmittelbar angrenzenden Ortslage.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „In der Klong“ wurde mit Schr. v. 14.05.1993 und 05.08.1993 die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt.

Mit Datum vom 15.03.1994 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm abgegeben.

**Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt.**

### Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Gemeinde Auw hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen Landwirtschaft und Erholung. Die weiteren Funktionen Wohnen und Gewerbe können im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

Die Gemeinde Auw möchte durch die geplante Baugebietserweiterung Vorsorge für die weitere Gemeindliche Entwicklung treffen. Wie bereits den Ausführungen in der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme zu entnehmen stehen zur Zeit keine baureifen Grundstücke zur Verfügung, bei denen die Gemeinde den direkten Zugriff hat. Die vorhandenen potentiellen Baulücken befinden sich in Privateigentum. Es handelt sich fast ausschließlich um hofnahe landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Eine wohnbauliche Nutzung dieser Flächen ist außerdem nicht sinnvoll, da hierdurch möglicherweise Konfliktsituationen im Hinblick auf das Verhältnis Wohnen / Landwirtschaft zu befürchten sind.

In dem überplanten Bereich hat die Ortsgemeinde Auw erstmals die Möglichkeit, ortsnahe Grundstücke, die als Wohnbauflächen geeignet sind, zu erwerben. Durch den Ankauf der Flächen wird sichergestellt, daß die Baugrundstücke auch tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde ist daher gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Für den Bereich der VG Prüm wird der FNP neu aufgestellt. Der B-Plan wird bei der Aufstellung des FNP Berücksichtigung finden.

Aufgrund der vorliegenden - im Grundsatz positiven - landesplanerischen Stellungnahme ist davon auszugehen, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

**Das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB ist durch die vorliegende positive landesplanerische Stellungnahme erfüllt.**

Für den von der Gemeinde vorgesehenen Standort zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wurden die landespflegerischen Zielvorstellungen als Vorgabe für den Bebauungsplan mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „In der Klong“ erfolgte am 04.11.1997 durch den Ortsgemeinderat.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Auw, Flur 2

Flurstücksnummern: 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 9, 10, 14/2, 14/3, 14/5, 14/7, 14/8 (Weg), 14/9, 15/1, 15/2, 15/3, 16, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 15.03.1994
- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept (Ing.-Büro Lenz + Partner).

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Die primär für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehenen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksabgrenzungen sind hier bis zu 20 Baustellen vorgesehen. Weiterhin sind auf Privatflächen weitere 5 Baustellen ausgewiesen. Die übrigen überbaubaren Flächen beziehen sich auf Bestandsicherung bzw. geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

### 3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „Dorfgebiet“ (MD);
- langfristige Sicherung weiterer Baulandflächen;
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Sicherung der Nutzungsansprüche der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe;
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Untersuchung zur Ver- und Entsorgung vorab festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

### 3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Auswirkungen aufgrund der Besonderheit der Geländes ergeben sich für die Entwässerung. Die hieraus gewonnen Erkenntnisse bzw. Umsetzungsstrategien sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen (vergl. Kap. 4.0).

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten- und Biotopschutz sowie Klima.

Weiterhin sind die aus der landesplanerischen Stellungnahme sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Belange der Landwirtschaft, die zur Gebietsausweisung als „Dorfgebiet“ führte.

In der Zusammenfassung der durch Voruntersuchungen bekannten Wirkungen ergeben sich für die B-Plankonzeption folgende Vorgaben:

- Ausweisung als „Dorfgebiet“
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung
- starke innere Durchgrünung
- Eingrünung des Siedlungsrandes

### **3.1.5 Nutzungsverteilung**

Der Gesamtbereich wird als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine nutzungsspezifische Aufteilung in 4 Teilbereiche. Die hier jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungseinheiten ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Nutzungen mit Publikumsverkehr sind der Bleialfer Straße zugeordnet. Ausnahmen gem. § 5(3) BauNVO sind generell unzulässig. Auf den Flächen, die in erster Linie zu Errichtung von Einfamilienhäusern ausgelegt sind (Ziffer 4) sind Nutzungen nach § 5(2)6, 8 und 9 BauNVO unzulässig. Es handelt sich hierbei um Weiterführung bereits ansatzweise vorhandener Nutzungsstrukturen.

Für den eigentlichen Neubaubereich ist aufgrund der angestrebten künftigen Bebauung mit Einfamilienhäusern die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude eingeschränkt.

Eine Sonderstellung nimmt die im Plangebiet eingeschlossene landwirtschaftliche Nutzung ein. Hier erfolgt Bestandsübernahme. Die Einbeziehung ist wegen eines ansonsten unverplanten Innenbereiches erforderlich.

Die Nutzungsverteilung sowie das Erschließungskonzept sind so angelegt, daß eine harmonische Weiterentwicklung der vorhanden Ortsstruktur entsteht bzw. der Eindruck eines isolierten Neubaugebietes vermieden wird.

Die öffentlichen Grünfläche dienen in erster Linie wasserwirtschaftlichen Aspekten (Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen) sowie der räumlichen Trennung und Auflockerung des Plangebietes.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Ausweisung von Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers (in öffentl. Grünflächen sowie öffentl. Verkehrsflächen integriert), sowie Pflanzgeboten zur Gliederung des Baugebietes. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befindet sich außerhalb des Plangebietes und werden durch Baulast gesichert (vergl. Teil 2 der Begründung).

Der Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde in erster Linie die offene Ableitung des Niederschlagswassers mit bereichsweiser Versickerung zugrunde gelegt (vergl. Ausführung in Kap. 4.1).

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 5,50 m bzw. 7,50 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

## Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Lenz + Partner zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt und vorab mit dem StAWA abgestimmt wurde. Die entlang der Erschließungsanlagen benötigten Flächen werden als Teil der öffentl. Verkehrsflächen dargestellt. Im übrigen erfolgt die Ausweisung als öffentliche Grünflächen, in welche die erforderlichen Ableitungsmulden integriert werden.

### 3.1.6 Erschließung

#### a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an bestehende Straßen: „Bleialfer Straße“ und „In der Klong“.

#### b) Innere Erschließung

Es wird ein abgestuftes Erschließungssystem von

- Erschließungsstraße
- Nebenerschließung (verkehrsberuhigter Ausbau)
- Fußwegen

vorgeschlagen.

Zum angrenzenden Baugebiet „Auf Alzert“ erfolgt eine Verknüpfung des Neubaubereiches mittels eines befahrbaren Wohnweges bzw. eines Fußweges.

Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche wird im B-Plan verzichtet. Die endgültige Aufteilung ist dem Projektentwurf vorbehalten. Die Anbindung zur freien Landschaft ist hiermit über vorh. Wirtschaftswege sichergestellt.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die einzelnen Bauparzellen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

### 3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein möglichst geschlossener Siedlungseindruck angestrebt, der gleichzeitig formale Bezüge zum bestehenden Ort herstellt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

#### Nutzungsverteilung

Entspr. den städtebaulichen Zielvorgaben ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

## Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftige Baumasse der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. § 9(1)25 BauGB, sowie von öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
<b>A Generell gilt § 9(1) BauGB</b>		
A1	§ 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB bzw. aus den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme.
A1 Satz 2	§ 1(6) BauNVO	Die ausgeschlossenen Nutzungen sind für den überplanten Bereich als untypisch bzw. störend einzustufen.
A2	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Die gesamte Parzellierung mit Ausnahme der mit Ziff. 1, 2 u. 3 bezeichneten Bereiche ist auf die Errichtung von Einfamilienhäusern als freistehende Gebäude ausgerichtet. Ebenso die Dimensionierung der Straße. Um ein Mindestmaß an Variabilität zu bewahren, sind größere Baufelder im Plan ausgewiesen, die in offener Bauweise größere Baukörper ermöglichen würden. Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen.
A5	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B2 u. B3).
<b>B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO</b>		
B1	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B2	§ 86(1)1 LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters.
B3, B4 und B5	§ 5(2) i.V.m. § 86(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Ortskerns sowie der unmittelbar angrenzend vorh. Einfamilienhausbebauung. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.

B6	§ 86(1) LBauO	Bedingt durch einen Abstand von bis zu 5,0 m zwischen Gebäude und Fahrbahnrand haben Geländeänderungen Wirkung auf die Straßenraumgestaltung. Die 5,0 m breiten privaten Grünflächen sind optisch als Teil der gesamten Straßenraumgestaltung zu betrachten. Aufgrund der geringen Gesamtbreite würden schachtartige Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschoßräume sich negativ auf das Straßenbild auswirken.
C, D		<b>Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag, Kapitel 6.</b>

## 4.0 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werk Prüm durch das Ing.-Büro Lenz + Partner ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden im Vorfeld mit dem StAWA abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Vorkonzept entnommen.

#### Allgemeines

Für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser wurde auf vorliegende Literatur und Übersichtskarten der Geologie und der Böden zurückgegriffen, da keine Felduntersuchungen zum Bodenaufbau und zur Durchlässigkeit der Böden durchgeführt werden konnte.

Der Untergrund des Bebauungsgebietes besteht aus mittel- bzw. oberdavonischem Tonschiefer, der hier als weitgehend verfestigtes, glattschiefriges Gestein vorkommt. Das anstehende Gestein wird in der Regel von einer geringmächtigen Verwitterungsdecke aus Schieferschutt überlagert. Örtlich können auch quartäre oder tertiäre Decklehme vorhanden sein. Angaben über das Planungsgebiet liegen hierzu aber nicht vor.

Als Bodentyp treten in der Regel flachgründige Braunerden und Pseudogleye sowie deren Übergänge auf. In Hanglagen dominiert die horizontale Wasserbewegung gegenüber der vertikalen, d. h. die echte Grundwasserneubildung ist gering, der Wasserabfluß findet oberflächennah in den obersten Dezimeter des Bodens über den StauhORIZONTEN statt.

Wegen der vermutlich gering durchlässigen Deckschichten ist eine Versickerung in der dafür zur Verfügung stehenden Fläche gar nicht oder nur sehr begrenzt möglich.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich überschlägig aus der Multiplikation der Größe der versiegelten Fläche und der zu erwartenden maximalen Abflußspende von dieser Fläche über einen bestimmten Zeitraum. Für die überschlägige Bemessung des örtlich erforderlichen Versickerungs- / Rückhaltevolumens wurde ein pauschaler Wert von 50 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angenommen.

## Berechnung

Laut vorliegendem Bebauungsplanentwurf gilt für die Grundstücke, in der Regel, eine Grundflächenzahl von 0,3, ausnahmen bilden hier die Grundstücke, in den heutigen Flurstücke 9 und 10, mit einer GFZ von 0,4. Daraus ergibt sich eine maximal versiegelbare Fläche von 7.382 m<sup>2</sup>. Auf öffentliche Verkehrsflächen entfallen ca. 2.490 m<sup>2</sup>.

Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll soweit wie möglich auf den Privatgrundstücken erfolgen. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist in der öffentlichen Grünfläche K1, K2, und K3 zurückzuhalten.

Im vorliegenden Fall ist für die Baugrundstücke insgesamt ein Speichervolumen von 369,1 m<sup>3</sup> erforderlich.

Von den versiegelten Verkehrsflächen ist bei einem Niederschlag von 50 mm mit einem Abfluß von 124,5 m<sup>3</sup> (ohne Stichweg) zu rechnen.

Daraus ergibt sich ein erforderliches Gesamtrückhaltevolumen von 493,6 m<sup>3</sup>.

## Privatgrundstücke

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich.

Hieraus ergeben sich folgende Zielsetzungen :

- a) Die anfallende Wassermenge, so gering wie möglich zu halten d.h. durch die Wahl von wasserdurchlässigen Befestigungsarten (Rasenfugensteine, Drainsteine usw.) für Hofflächen und Zuwegungen.

Beispiel:	bit. Befestigung	Abflußbeiwert 0,95
	Rasenspflaster	Abflußbeiwert 0,25
	unbefestigte Fläche	Abflußbeiwert 0,10

- b) Das Wasser durch Mulden auf den Grundstücken zurückzuhalten und kontinuierlich dem öffentlichen Grabensystem zuzuführen. Sinnvoll wäre weiterhin die Speicherung eines Teils des Niederschlagswassers für die Gartenbewirtschaftung (Regenwassernutzung) etc.

## Rückhaltemulden

Die Privatgrundstücke weisen eine ausreichende Größe für die Anlage von Rückhaltemulden auf. Es ist daher möglich, das dort anfallende Oberflächenwasser vor Ort dezentral zurückzuhalten.

Die Rückhaltemulden haben bei einer Gesamttiefe von 30 cm (5 cm Freibord) eine maximale Einstautiefe von 25 cm. Vorausgesetzt, daß die Grundflächenzahl voll ausgenützt wird, ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 20 - 30 % der überbauten Fläche auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Bezogen auf das gesamte Grundstück werden für derartige Mulden ca. 5 - 9 % der Grundstücksfläche benötigt.

Die Tiefe der Mulden wurde so gewählt, daß diese Flächen als Rasen genutzt und entsprechend gepflegt werden können. Da die Versickerungseignung des Bodens sehr gering ist, können Einstauzeiten von mehreren Tagen auftreten. Über die Möglichkeit zur Nutzung der Flächen als Feuchtbiotop, kann aufgrund fehlender Kf - Werte für das Planungsgebiet, keine Aussage getroffen werden.

Um bei extremen Niederschlagsereignissen ein unkontrolliertes Überfließen der Mulden zu vermeiden, werden die Mulden, über Notüberläufe, an ein öffentliches Grabensystem (Rasenumulden) angeschlossen, die das Wasser zu den nahegelegenen Vorflutern leiten.

## Öffentliches Grabensystem

Um das überschüssige Wasser der Privatgrundstücke aufzunehmen und weiterzuleiten ist ein vernetztes Grabensystem auszuführen. Das Grabensystem soll aus Rasenmulden bestehen. Sie besitzen eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,30 m. Die Leistungsfähigkeit einer solchen Mulde beträgt bei 0,3 % Sohlgefälle;  $Q = 0,147 \text{ m}^3/\text{s}$  (RAS - EW). Diese Anlage sollte aus rechtlichen Gründen (Grundstücksrecht) auf öffentlichem Grund und Boden verlaufen. Pflege und Wartung des Grabensystems soll in öffentlicher Hand liegen.

Eine weitere Sicherheit und zusätzliches Rückhaltevolumen bringt das eigentliche Grabensystem aus Rasenmulden, welches zur Fortleitung in und aus den Stauräumen dient. Bei der Berechnung der Rückhaltevolumina wurden diese Flächen nicht berücksichtigt, soweit sie nicht als Staugräben für die öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Das überschüssige Wasser, das nicht in den Mulden zurückgehalten wird, wird zum einem - im Bereich Bleialfer Str. - der Oberflächenkanalisation, die nach ca. 150 m in ein Gewässer III Ordnung entwässert, zugeführt und zum anderen - restliche Bereiche - über einen offenen Graben (Rasenmulden) einem Zufluß (ohne Namen) des Auwbaches zugeleitet.

## Straßenentwässerung

Die Straßenentwässerung kann man aufgrund der topograph. Verhältnisse in 4 Teilbereiche aufteilen

### Teilstrecke A

Die Teilstrecke A hat eine Länge von ca. 150 m. Die Oberfläche entwässert in die rechts- bzw. linksseitigen öffentlichen Gräben. Für diesen Abschnitt wird ein Rückhaltevolumen, bei einer Straßenbreite  $b = 5,50 \text{ m}$ , von  $41,25 \text{ m}^3$  benötigt. Es wird in der öffentlichen Grünfläche K1 bereitgestellt. Hierfür ist ein Graben mit einer Breite von 3,60 m, Tiefe 0,35 und Länge von 45 m vorgesehen. Daraus ergibt sich, bei einer Böschungsneigung von 1:2, ein Fassungsvermögen von  $45 \text{ m}^3$ . Das überschüssige Wasser wird dem vorh. Oberflächenkanal zugeführt, der das Wasser zu einem „Zufluß“ des Auwbaches transportiert.

### Teilstrecke B

Die Teilstrecke B hat eine Länge von ca. 95 m. Die Oberfläche entwässert in die rechtsseitigen öffentlichen Gräben. Für diesen Abschnitt wird ein Rückhaltevolumen, bei einer Straßenbreite  $b = 5,50 \text{ m}$ , von  $26,13 \text{ m}^3$  benötigt. Dieses wird in der öffentlichen Grünfläche K3 bereitgestellt. Hierfür wird ein Graben mit einer Breite von 3,50 m, Tiefe 0,30 und Länge von 44 m benötigt. Daraus ergibt sich, bei einer Böschungsneigung von 1:2, ein Fassungsvermögen von  $33 \text{ m}^3$ . Das überschüssige Wasser wird einem „Zufluß“ der Our über einen offenen Graben zugeleitet.

### Teilstrecke C

Die Teilstrecke C hat eine Länge von ca. 45 m. Die Oberfläche entwässert in den linksseitigen öffentlichen Gräben. Für diesen Abschnitt wird ein Rückhaltevolumen, bei einer Straßenbreite  $b = 5,50 \text{ m}$ , von  $12,38 \text{ m}^3$  benötigt. Der öffentliche Graben, der in der Fläche K2 verläuft bietet mit seiner Breite von 2,00 m und Tiefe von 0,30 m genügend Stauraum. Das Volumen beträgt bei einer Böschungsneigung von 1:2 und einer Länge von 39 m ca.  $16 \text{ m}^3$ . Das überschüssige Wasser wird einem „Zufluß“ des Our über einen offenen Graben zugeleitet.

### Teilstrecke D

Die Teilstrecke D hat eine Länge von ca. 93 m. Aufgrund des Einschnittes in diesem Bereich erfolgt die Oberflächenentwässerung in eine gepflasterte Mittelrinne. Für diesen Abschnitt wird ein Rückhaltevolumen, bei einer Straßenbreite  $b = 5,50 \text{ m}$ , von  $25,58 \text{ m}^3$  benötigt. Das

benötigte Rückhaltevolumen kann aufgrund der topograph. Lage auf keiner öffentlichen Fläche bereitgestellt werden. Das gesamte Wasser wird somit einem „Zufluß“ des Our über einen offenen Graben (Rasenmulde) zugeleitet.

### **Verkehrsflächen allgemein**

Die Planumsentwässerung erfolgt über ein Dränagesystem mit Vollsickerrohren. Sollte sich nun im Bereich der Dränage versickerungsfähiger Boden befinden, versickert das durch die Drän laufende Wasser, bedingt durch das vollgelochte Rohr, in die unteren Bodenschichten.

Das Wasser, das nicht versickern kann, wird zum einen, im Bereich der Bleialfer Str., der Regenwasserkanalisation zum anderen, in den restlichen Teilbereichen, dem offenen Graben zum nahegelegenen Vorfluter zugeleitet.

### **Stichweg Ri. „Auf Alzert“**

Dieser Weg besitzt eine Länge 54 m und eine Breite von ca. 3 m. Er ist als Zuwegung zweier Häuser gedacht. Aufgrund der Wegeart und der zu erwartenden Belastung bietet sich hier eine wasserdurchlässige Pflasterbefestigung an. Als mögliche Pflasterarten wären hier Beläge aus Grasfugen- und Drainsteine etc. wünschenswert.

Der Abflußbeiwert wird so auf ca. 0,25 verringert (sonst ca. 0,95). Dies bedeutet, daß die zurückzuhaltende Wassermenge anstatt 8,1 m<sup>3</sup> nur 2,2 m<sup>3</sup> beträgt. Die Wassermenge von 2,2 m<sup>3</sup> kann in die, nebenliegende, Grünfläche geleitet werden. Daher wird kein zusätzliches Rückhaltevolumen erforderlich.

### **Epilog**

Wegen der schlechten Versickereigenschaft des Bodens muß das Niederschlagswasser, was nicht in der obersten Bodenschicht versickert und über die Kapazität der privaten und öffentlichen Mulden hinausgeht, den nahe gelegenen Vorfluter zugeleitet werden. Diese Zuleitung erfolgt jedoch bedingt durch die Beschaffenheit des Grabensystems zeitverzögert und ohne größere Spitzen.

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist erforderlich.

Die zeichnerischen Darstellungen des Entwässerungskonzeptes sind der Begründung als Anlage beigefügt.

## **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im angrenzenden Baugebiet.

## **4.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## 5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 5,0 ha. Die Flächen des eigentlichen Neubaubereichs befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Bodenordnungsmaßnahmen gem. § 45 ff. nach dem BauGB können daher entfallen; die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

## 6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE

### Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag (s. Teil 2 der Begründung) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielsetzungen sind jedoch Nutzungsänderungen auf Teilflächen unvermeidbar. Diese widersprechen zwangsläufig landschaftspflegerischen Zielsetzungen, mit denen eine Flächenkonkurrenz besteht. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß Freiflächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnbauflächen überführt werden. Bezogen auf die einzelnen Landschaftsfaktoren sowie auf die Landschaft als gesamtes Wirkungsgefüge ergeben sich **Abweichungen** von den fachlichen Zielsetzungen, die **in Teil 2 der Begründung** ebenso wie die zu erwartenden Eingriffe und die hierfür notwendigen Vermeidungs-, Minderungs-, und Kompensationsmaßnahmen im einzelnen **erläutert** sind.

Betroffen sind die tatsächlich beanspruchten Flächen, wie auch benachbarte Lebensräume. Durch Erhalt der wichtigsten Flächen als möglichst wenig genutzte und hinsichtlich der ökologischen Zielsetzungen durch Pflege und Entwicklung optimierte Bereiche sowie den Schutz von angrenzenden Flächen vor störenden Einflüssen, wird das grundlegende Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung gewährleistet.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen für Boden und Wasser werden im Grundsatz gewährleistet, da die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung insgesamt als gering eingestuft wurde.

Niederschlagswasser wird dezentral erfaßt und im Gelände zurückgehalten. Für Bodenbeanspruchung erfolgt eine Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle.

Abweichung bei den Zielsetzungen für das Landschaftsbild bestehen darin, daß naturnähere bzw. durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen entspr. den planerischen Zielsetzungen in der Bauleitplanung als Bereiche für Wohnnutzung hergerichtet werden. Hingegen werden die wesentlichen, das Landschaftsbild prägenden Oberflächen- und Gehölzstrukturen etc. erhalten bzw. angereichert. Durch diese Anreicherung sowie die zusätzlichen Gestaltungsmaßnahmen wird ebenfalls ein Ausgleich für die nutzungsbedingte Veränderung des Landschaftsbildes im Planungsraum erfolgen.

Die Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen sind erforderlich, weil im weiteren Umfeld keine sonstigen geeigneten Flächen mit vergleichbaren Standortvorteilen zur Verfügung stehen. Der Nachweis hierüber wurde in der Voruntersuchung erbracht. Auf-

grund der Raumausstattung sind die zu erwartenden Eingriffe kompensierbar. Die hierfür benötigten Flächen sind durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihrer Umsetzung gewährleistet.

## Abwägung

Abwägungsrelevant waren:

- Umfang notwendiger Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Gestalterische Festsetzungen

Die Änderungen der zeichnerischen und textl. Festsetzungen wurden gem. Beschluß des OGR im Rahmen des Satzungsbeschlusses in den B-Plan übernommen.

## 7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Seitengraben)	2.575 m <sup>2</sup> x 150,-	386.250	448.050
2. Fußweg	75 m <sup>2</sup> x 90,-	6.750	7.830
3. Beleuchtung	11 Stck x 3.000,-	33.000	38.280
4. Niederschlagswasser- Bewirtschaftung		46.690	54.160
5. Kanalisation		104.786	121.552
6. Straßenentwässerung (Mittelrinne)		9.000	10.440
7. Baustelleneinrichtung		13.324	15.456
8. Baustraße (evtl.)		26.700	30.972
9. Dichte Gehölzabpflanzung aus Groß- sträuchern (Hasel, Salweide) und einzelnen Laubbäumen, Fläche K1	800 m <sup>2</sup> x 8,-	6.400	7.424
10. Waldrandbepflanzung aus Laubbäu- men und Strauchzone, Fläche K2	300 m <sup>2</sup> x 15,-	4.500	5.220
			zuzügl. Grunder- werb
11. Heckenpflanzung 3-reihig mit einzel- nen solitären Laubbäumen, Fläche K3	560 lfdm x 10,-	5.600	6.496
<b>Summe</b>		rd.	<b>746.000</b>

K1 = Eingrünung der Lagerhalle

K2 = Bepflanzung v. Flurstück 47/1 außerhalb des Plangebietes

K3 = Heckenpflanzung am Waldweg zw. Landesfeld und Wischeid, außerhalb des Plangebietes

### Kostenangaben:

Niederschlagswasser und Kanalisation (4 bis 8)  
Bepflanzung

Ing.-Büro Lenz + Partner  
Bielefeld + Gillich

Die Erschließungskosten werden gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde Auw aufgeteilt. Danach sind z.Zt. 90% der umlagefähigen Erschließungskosten von den Beitragspflichtigen zu übernehmen. Der Eigenanteil der Ortsgemeinde Auw beträgt demgemäß 10%. Für die Umlage der Aufwendungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine eigenständige Satzung erlassen.

# 9.0 FLÄCHENBILANZ

	m <sup>2</sup> ca.	% ca.	Σm <sup>2</sup> ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche			50.705	100,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsberuhigter Ausbau</li> <li>- Fußweg</li> </ul> </li> </ul>	3.040	6,0		
	245	0,5		
	75	0,1	3.360	6,6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Grünfläche (incl. Niederschlagswasser-Ableitung)</li> <li>• landwirtschaftliche Fläche (LW)</li> </ul>	1.550	3,1		
	6.770	13,4	8.320	16,4
(priv. Grünfläche)	(780)			
Netto-Bauflächen			39.025	77,0

Auw, den 25.08.1999

Ortsbürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 233 i.V.m. § 10 BauGB 97 beigelegt.

54634 Bitburg, den 17.11.1999  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



(Gerhard Annen)