

**Bebauungsplan**  
**Ortsgemeinde Longuich, Teilgebiet „Im Paesch II 3. Änderung“**

**Begründung**

GEMARKUNG: Longuich

Stolz + Kintzinger  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Maarstr.25-27  
54292 Trier  
Tel. 0651/24026

Bielefeld + Gillich  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Kaiserstr. 15  
54290 Trier  
Tel. 0651/41597

März 1999

**INHALTSVERZEICHNIS****SEITE**

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.2	Topographische Situation	4
3.1.3	Nutzungseinschränkung	5
3.1.4	Nutzungsverteilung	5
	Flächen für Versorgungsanlagen	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
	Flächen für Wasserwirtschaft	6
3.1.5	Erschließung	6
3.1.6	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
	Nutzungsverteilung	7
	Äußere Gestaltung	7
	Rechtsgrundlagen	7
<b>4.0</b>	<b>LANDESPFLEGE</b>	<b>8</b>
4.1	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	8
4.2	Durch die Bebauungsplanänderung verursachte Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen, zu erwartende Beeinträchtigungen und vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	9
4.2.1	Wasserhaushalt	9
4.2.2	Landschaftsbild / Erholung	9
4.2.3	Arten und Biotope	10
4.2.4	Böden	10
4.3	Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes in Flur 13 (Angerberg)	11
<b>5.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>12</b>
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	12
5.2	Wasserversorgung	12
5.3	Stromversorgung	12
<b>6.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>12</b>
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	12
	Abwägung	12
<b>8.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
<b>9.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

### 1.1 Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich im Wesentlichen um die Überarbeitung dreier Flurstücke des seit 1993 rechtsverbindlichen B-Planes „Im Paesch II 1. Änderung“. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Flächen wird in „Gewerbegebiet“ sowie „Mischgebiet“ geändert.

Anlaß der Änderung sind weitere konkret geplante Betriebsansiedlungen im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet.

Mit Beschluß vom 19.07.1995 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Longuich die Aufstellung des B-Planes für die 3. Änderung beschlossen. Die Inanspruchnahme der Fläche war bereits im Zusammenhang mit einer geplanten Hotelansiedlung Gegenstand eines Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Hierbei wurden im Wesentlichen von den Träger öffentlicher Belange gegenüber einer weiteren Ausdehnung der überbaubaren Flächen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Das eingeleitete Änderungsverfahren wurde jedoch bisher nicht zu Ende geführt.

Nachdem die Hotelansiedlung nicht umgesetzt werden konnte, wird die bisherige Planabsicht zur Ausweisung eines Sondergebietes geändert. Die Ausweisung erfolgt als „Mischgebiet“ bzw. soweit Flächen der Firma Becker + Winnerek betroffen sind werden diese als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Im noch wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Flächenerweiterung des Gebietes wird in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Nach dem Stand der Fortschreibung kann davon ausgegangen werden, daß das **Entwicklungsgebot gem. § 8(3) Satz 2 BauGB erfüllt ist.**

Die Gemeinde Longuich hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die Funktionszuweisung Landwirtschaft und Erholung. Die Funktionen, Wohnen, und Gewerbe können nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Alle Planungen der Gemeinde müssen der besonderen Funktion „L“ und „E“ Rechnung tragen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Longuich

Flur 6 Flurst.-Nr.

8/1 Weg, bis 8/5, 8/7 Weg bis 8/14, 8/15 Weg tlw.,

Flur 7 Flurst.-Nr.

40/15 Weg tlw., 40/16 tlw., 40/17 tlw., 40/18, 40/24 Weg tlw., 40/25 Weg.

Die genaue Abgrenzung ist der Kartendarstellung M 1:1000 zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Die Planungsgrundlage haben sich durch die 3. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Die Zielaussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Grundaussagen zur Wasserwirtschaft haben weiterhin Bestand.

Das mit der 1. Änderung ausgewiesene Gewerbegebiet ist weitestgehend an Gewerbebetriebe veräußert bzw. konkrete Grundstücksverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluß. Reserveflächen für weitere Ansiedlungen stehen daher nicht mehr zur Verfügung.

Derzeit wird das Plangebiet (Änderungsbereich) landwirtschaftlich genutzt oder liegt brach. Fragen möglicher Altlasten wurden bereits in der Ursprungsplanung abschließend behandelt.

Für die geplante Erweiterung in Form eines Gewerbe- und Mischgebietes bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten.

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 Städtebauliche Zielvorgaben**

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Ausweisung von Flächen für:

- „Gewerbegebiet“ (GE)
- „Mischgebiet“ (MI)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- Abgrenzung zur Ortslage einschl. des durch Abrundungssatzung festgestellten Bereich Fastrauer Weg.
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

#### **3.1.2 Topographische Situation**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

### 3.1.3 Nutzungseinschränkung

#### Lärmvorsorge

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr im Plangebiet, wurden die Erkenntnisse eines schalltechn. Gutachten für den Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen“ auch für den Änderungsbereich sinngemäß angewendet.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchung ist davon auszugehen, daß im Änderungsbereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Es wird im B-Plan folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Wohnnutzung ist nur zulässig in Verbindung mit Einbau von Fenstern – für Aufenthaltsräume – die der Schallschutzklasse III mit einer Luftschalldämmung von mind. Rw 40 dB entsprechen.“*

### 3.1.4 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Änderungsbereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen und soweit Flächen der Firma Becker + Winnerek betroffen sind als „Gewerbegebiet“.

Da es sich bei dem Änderungsbereich nicht mehr um einen Bereich handelt, der dem engeren Ortskern zugeordnet werden kann, wird die Auffassung vertreten, daß hier Einzelhandelsnutzung auszuschließen sind.

Darüber hinaus wird der Verkauf von Waren an Endverbraucher in Verbindung mit Handwerksbetrieben nur dann für unbedenklich gehalten, wenn dieser eine untergeordnete Funktion des Betriebes in Bezug auf die Verkaufsfläche und den Umsatz einnimmt. Hier wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 6 (2)3 und 4 sowie § 8(2)1 und 2 BauNVO sind nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben zulässig und wenn der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt“ (vergl. Festsetzung A 1.2).*

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. BauNVO wurden bewußt eingeschränkt. Im Einzelnen sind festgesetzt:

1. *Im „Gewerbegebiet“ bzw. „Mischgebiet“ (MI) sind gemäß § 1(5) BauNVO Nutzungen gem. § 8(2)3 und 4 BauNVO, § 6(2)7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO unzulässig. Da das „Mischgebiet“ im Lärmpegelbereich IV liegt, wird -für Aufenthaltsräume- der Einbau von Fenster der Schallschutzklasse III mit einer Luftschalldämmung von mind. Rw 40 dB festgesetzt.*

Zur **Begrenzung des Gebäudevolumens** werden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (vergl. Festsetzung A3 und Nutzungsscha-blone)
- Dachneigung, First- und Traufhöhe (vergl. Festsetzung B1 und B3).

Als Übergang und Pufferzone zur Ortslage wird auch weiterhin die in der 1. Änderung bereits ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen in die 3. Änderung übernommen und in ihrem Bestand festgeschrieben.

#### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 7,00 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**

Erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. (vergl. hierzu landespflegerischen Planungsbeitrag).

#### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die Entwässerungskonzeption wurde bereits mit der Ursprungsplanung für den Gesamtbereich festgelegt. Durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen ist keine grundsätzliche Änderung gegenüber der Ursprungsplanung ausgelöst.

Die bisherigen Anforderungen bezüglich Niederschlagswasser werden auch für den Änderungsbereich übernommen.

Die im Bereich des Flurstücks Flur 7 Nr. 40/18 befindlichen Betonhalbschalen der Weinbergsentwässerung werden entfernt. Die Ableitung bzw. Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Flurstück Flur 6 Nr. 8/13. Das betreffende Flurstück wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

### **3.1.5 Erschließung**

#### **a) Äußere Erschließung**

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet.

#### **b) Innere Erschließung**

Die Straßenführung der geplanten Stichstraße orientiert sich am Verlauf des vorh. Wirtschaftsweges. Auf die Anordnung einer Wendepalte mit einem Durchmesser von 25,0m wurde aufgrund der geringen Anzahl der erschlossenen Betriebsgrundstücke verzichtet. Ein Wenden mit mehrachsigen Fahrzeugen bzw. Müllfahrzeugen erfolgt auf den Betriebsgrundstücken.

Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festsetzung im B-Plan vorgesehen.

Bei den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Die bestehenden Wirtschaftswege werden durch die beabsichtigte Bebauung nicht tangiert bzw. deren Funktionserhaltung wird bei der Erschließungskonzeption berücksichtigt.

### 3.1.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

#### Nutzungsverteilung

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

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung, der Wirkung der Fassaden in der Landschaft (Hellbezugswert) sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen. Zur Verminderung der Einsicht von der Ortslage bzw. der L145 auf die neuen Gebäude wurde eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A	Generell gilt § 9(1) BauGB	
A1	§ 1(4) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschl.
A1.1		
A1.2	§ 1(5) BauNVO	Dezentrale Lage des Mischgebietes
A1.3	§ 9(5)1 BauGB	Die unmittelbare Nähe der L 145 erfordert die getroffene Festsetzung.
A2 A3, A3.1	§ 9(1) 1 BauGB	Entspricht der zu erwartenden Gebäudestruktur Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte entspr. der tatsächlich erzielbaren Verdichtung und berücksichtigen die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

B	Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO	
B1, 2, 3 und 5	§ 86 LBauO	Die Beschränkung der Gebäudehöhe, der Farbintensität, Dachneigung und Eindeckung dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbild / Sichtbeziehungen. Die Angabe des „Hellbezugswertes“ bei B)5 gibt die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, an. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang mit der umgebenden Grünstruktur angestrebt.
B4, B4.1 B4.2	§ 86 LBauO	Die vom Plangebiet ausgehende Wirkung auf das Ortsbild sowie die räumliche Nähe zur L150 erfordern einen sensiblen Umgang mit raumwirksamen Werbeanlagen.

C, D	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischer Planungsbeitrag	
------	---	--



## 4.0 LANDESPFLEGE

### 4.1 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Die in der Begründung vom Oktober 1991 die Landespflege betreffenden Ausführungen zum Bebauungsplan (Ursprungsfassung) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan ergeben sich durch die 3. Änderung aus landespflegerischer Sicht folgende Änderungen (Flurstück 40/16 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegrundstück dargestellt und deshalb in der folgenden Aufstellung nicht berücksichtigt):

#### a) Baubedingte Wirkungen

- Beseitigen von Vegetationsbeständen
    - 10 alte Obstbäume
    - junge Acker- und Grünlandbrachen
    - Beseitigung einer in Halbschalen gefaßten Abflußrinne der Weinbergsentwässerung
- ca. 8.000 m<sup>2</sup>  
ca. 90 m

#### b) Anlagebedingte Wirkungen

- Als Gewerbe- bzw. Mischgebiet zusätzl. nutzbare Grundstücke
  - Zusätzliche Flächenversiegelung
    - Mischgebiet  $4.977 \text{ m}^2 \times 0,6$  (GRZ 0,4 + Überschreitungsmöglichkeit um 50 %) = 2.986 m<sup>2</sup>
    - Gewerbegebiet  $3.076 \text{ m}^2 \times 0,8$  (GRZ 0,6 + Überschreitungsmöglichkeit) = 2.461 m<sup>2</sup>
    - Straßenverbreiterung 250 m<sup>2</sup>
- ca. 8.000 m<sup>2</sup>  
5.697 m<sup>2</sup>

mit Folgen insbesondere auf das Bodenpotential sowie den Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser von

- Neuausweisung von öffentlichen Flächen zur Eingrünung der neuen Bauflächen sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - Neuausweisung von Pflanzgebieten auf Grundstücken entlang der Erschließungsstraße
  - Neuausweisung von Säumen sowie Pflanzung von Obstbäumen (ca. 20 Stück) auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen in Flur 13 (Angerberg) (Ergänzung der in der Ursprungsplanung vorgesehenen Maßnahmen)
- ca. 5.700 m<sup>2</sup>  
ca. 3.500 m<sup>2</sup>  
ca. 600 m<sup>2</sup>  
ca. 6.200 m<sup>2</sup>

#### c) Betriebsbedingte zusätzliche Wirkungen sind nicht erkennbar.



<b>4.2</b>	<b>Durch die Bebauungsplanänderung verursachte Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen, zu erwartende Beeinträchtigungen und vorgesehene Kompensationsmaßnahmen</b>
------------	--

<b>4.2.1</b>	<b>Wasserhaushalt</b>
--------------	-----------------------

**Abweichungen von den Zielvorstellungen und zu erwartende Beeinträchtigungen**

- Die Grundwasserneubildung verringert sich durch zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 5.700 m<sup>2</sup>, der Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser wird erhöht.
- Wegen der Vergrößerung der Betriebsfläche eines bestehenden Betriebes muß die in Halbschalen gefaßte Weinbergsentwässerung um etwa 40 m nach Osten verlegt werden. Damit läßt sich auch die im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellte Renaturierung an dieser Stelle nicht verwirklichen.

**Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan sah Maßnahmen zur Vermeidung der Wasserhaushaltsbelastung durch Empfehlung wasserdurchlässiger Beläge und der Brauchwassernutzung vor. Für ablaufendes Niederschlagswasser waren Retentions- und Versickerungsmulden ausgewiesen.

- Entlang der Landstraße sowie zwischen Gewerbe- und Mischgebiet werden zusätzlich etwa 1.300 m<sup>2</sup> Retentionsfläche ausgewiesen, in der Niederschlagswasser z.T. versickern, z.T. verdunsten kann. Bei einer durchschnittlichen Tiefe von 0,25 m ergibt sich hier ein Stauvolumen von ca. 325 m<sup>3</sup>. Nach den wasserwirtschaftlichen Anforderungen ist bei einem Ansatz von 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelte Fläche das notwendige Rückhaltevolumen  $5.700 \times 50 = 285.000 \text{ l} = 285 \text{ m}^3$ . Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen lassen sich damit erfüllen.

Für Oberflächenbeläge werden nunmehr wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

- Umleitung der Weinbergsentwässerung im offenen Gerinne etwa 40 m nach Osten, Aufweitung des Gerinnes auf 3-8 m in Erdbauweise und Integration in die vorgesehene Bepflanzung.

**Verbleibende Beeinträchtigungen:** keine

<b>4.2.2</b>	<b>Landschaftsbild / Erholung</b>
--------------	-----------------------------------

**Abweichungen von den Zielvorstellungen und zu erwartende Beeinträchtigungen**

Das Ziel, die Attraktivität des Bereiches südlich der L 150 für die ortsnahe Erholung, insbesondere auch unter Berücksichtigung des attraktiven Zielpunktes "Römische Villa", durch Verbesserung des Landschaftsbildes zu erhöhen, wird durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung weiter verringert. Allerdings ist durch die bestehende und zu erwartende gewerbliche Nutzung im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet eine erhebliche Vorbelastung vorhanden, die durch die neu hinzukommenden Flächen nur eine unwesentlich stärkere, zusätzliche Beeinträchtigung erfährt.

**Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

Wie im rechtsgültigen Bebauungsplan werden auch die neuen Grundstücke durch Festsetzung einer Eingrünung an den Grundstücksgrenzen sowie Fassaden- und Wandbegrünung soweit wie möglich in das Landschaftsbild eingebunden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch zusätzliche Entwicklung von Strukturelementen (Säume und Obstbaumpflanzungen entlang der Wege) im Bereich des Angerberges, auf dem auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Ersatzmaßnahmen ausgewiesen wurden, kompensiert.

**Verbleibende Beeinträchtigungen:** keine

#### 4.2.3 Arten und Biotope

##### **Abweichungen von den Zielvorstellungen und zu erwartende Beeinträchtigungen**

Durch die Inanspruchnahme von etwa 8.000 m<sup>2</sup> junger Acker- und Grünlandbrachen sowie die Beseitigung von 10 alten Obstbäumen werden die Lebensbedingungen für Pflanzen- und Tierarten des Lebensraums "Landwirtschaftliche Nutzfläche" weiter reduziert. Bereits vor der Ausweisung des Gewerbegebietes war die Fläche aufgrund ihrer Lage zwischen Straßen und flurbereinigten Weinbergflächen allerdings erheblich vorbelastet und weitgehend isoliert und deshalb nur in geringem Ausmaß dazu in der Lage, Lebensräume bereitzustellen. Durch das bestehende Gewerbegebiet hat die Belastung auch der Restflächen zugenommen. Hinzu kommt, daß bei Nichtverwirklichung des Gewerbe- und Mischgebietes die landwirtschaftlichen Flächen, deren Nutzung aufgrund der erwarteten Bebauung aufgegeben wurden, mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder in Nutzung genommen würden.

##### **Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

Die Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere läßt sich z. T. durch die Entwicklung von Vegetationsstrukturen (Gehölze und Versickerungsmulden) im Umfang von ca. 4.100 m<sup>2</sup> am Rand der Gewerbegrundstücke (öffentliche Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Pflanzgebote auf den Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücken) kompensieren. Allerdings sind die Aufwertungsmöglichkeiten hier nur gering, da überwiegend junge Brachen aufgewertet werden.

Die verbleibende notwendige Kompensation erfolgt im Bereich des Angerberges durch Ausweitung der im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits vorgesehenen Entwicklung von Säumen um eine Fläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup> sowie Anpflanzung von ca. 20 Obstbäumen entlang der Wege auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen.

**Verbleibende Beeinträchtigungen:** keine

#### 4.2.4 Böden

##### **Abweichungen von den Zielvorstellungen und zu erwartende Beeinträchtigungen**

- Zusätzliche Flächenversiegelung von Böden ca. 5.700 m<sup>2</sup>

##### **Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

- Anlage von Säumen auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen in Flur 13 (Angerberg) ca. 6.200 m<sup>2</sup>

**Verbleibende Beeinträchtigungen:** keine

<b>4.3</b>	<b>Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes in Flur 13 (Angerberg)</b>
------------	--

In den Bereichen Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Biotopschutz und Bodenschutz verbleiben Eingriffe, die im Gewerbe- und Mischgebiet nicht kompensiert werden können. Als Ersatzmaßnahmen werden deshalb in Flur 13 (Angerberg) auf den Flächen, die auch bisher bereits im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegen, zusätzliche landespflegerische Maßnahmen auf bisher intensiv landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen.

#### Maßnahmen

Entlang der Hauptwirtschaftswege werden 15 m breite Säume ausgewiesen, auf denen im Abstand von maximal 20 m hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die Flächen werden nicht eingesät, gedüngt oder mit Pestiziden behandelt, sondern nur gelegentlich zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs in Teilbereichen gemäht. Zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können die Säume an wenigen Stellen überfahren werden. Die Maßnahme entspricht der in der Ursprungsplanung (rechtsgültiger Bebauungsplan) vorgesehenen Maßnahme; es erfolgt lediglich eine flächenmäßige Ergänzung um ca. 6.200 m<sup>2</sup>.

#### Umsetzung

Die Flächen befinden sich in Besitz der Ortsgemeinde Longuich, die Maßnahmen werden von dieser umgesetzt.

## **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entwässerungskonzeption der Ursprungsplanung gilt auch für den Änderungsbereich. Die hier getroffenen Aussagen gelten auch weiter für die 3. Änderung.

### **5.2 Wasserversorgung**

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

### **5.3 Stromversorgung**

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

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Longuich. Ein Bodenordnungsverfahren wird durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Die Neuordnung erfolgt durch Fortführungsmessung.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Der landespflegerische Beitrag (s. Kap. 4.1) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

### **Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
Öffentl. Verkehrsfläche			
– Schwarzdecke	1.044 m² x 150,-	156.600	181.656
– Schotterrasen	100 m² x 25,-	2.500	2.900
Verk.fl. bes. Zweckbestimmung			
– Wirtschaftswege	735 m² x 90,-	66.150	76.734
Beleuchtung	3 Stck x 3.000,-	9.000	10.440
Bepflanzung			
– flächige Pflanzung	3.500 m² x 10,-	35.000	40.600
– Einzelbäume (Angerberg)	20 Stck x 200,-	4.000	4.640
Schmutzwasser			148.000
Wasserversorgung			85.000
Oberflächenentwässerung			70.000
<b>Summe</b>		<b>rd.</b>	<b>620.000</b>

Quellen der Kostenansätze:

- Schmutzwasser + Wasserversorgung + Oberflächenentwässerung:  
Ing.-Büro Bambach & Gatzen
- grünplanerische Belange:  
Landschaftsarchitekten Bielefeld & Gillich, Trier.

Da es sich bei dem zur Erschließung anstehenden Änderungsbereich ausschließlich um gemeindeeigene Flächen handelt, kann auf die Benennung von Beitragsverteilungsmaßstäben verzichtet werden.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ (ca.)	$\Sigma\%$ (ca.)
Gesamtfläche	20.457	100,0

Öffentliche Verkehrsfläche	1.144	5,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - - Wirtschaftswege-	735	3,6
Öffentliche Grünfläche	1.330	6,5
Flächen für die Landwirtschaft	5.712	27,9
Flächen für die Wasserwirtschaft	2.405	11,8

Bauflächen (Netto)	9.131	44,6
--------------------	-------	------

Longuich, den .....1999

.....  
Ortsbürgermeister