

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Habscheid
Teilgebiet "Hähnchen"**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag
Grünordnungsplan
Entwässerungskonzeption**

Teil 2 der Begründung

April 2006

Bielefeld • Gillich • Heckel
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier
Telefon 0651/14546-0
Telefax 0651/41142
mail@BGHplan.com

Inhalt

1.	Vorbemerkung.....	1
2.	Planungsgrundlagen	1
3.	Zustandsbewertung und landespflegerische Zielvorstellungen.....	2
3.1	Arten- und Biotopschutz	2
3.2	Bodenschutz.....	3
3.3	Wasserhaushalt.....	4
3.4	Landschaftsbild/Erholungsfunktion	5
3.5	Klima/Luftqualität	6
4.	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....	6
5.	Entwicklungsprognose ohne das geplante Baugebiet	7
6.	Auswirkungen auf das Europäische Netz „Natura 2000“	7
7.	Zu erwartende Eingriffe und notwendige Maßnahmen	8
7.1	Boden	8
7.2	Wasser	9
7.3	Klima	10
7.4	Arten und Biotope	10
7.5	Landschafts- und Ortsbild.....	11
8	Entwässerungskonzeption.....	12
8.1	Ausgangssituation	12
8.2	Entwässerungskonzept.....	12
9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle)	13
10	Externe Ausgleichsmaßnahme	16

Karten

1: Bestand Biotoptypen Mai 2004, Maßstab 1 : 1.000.....	Anhang
2: Funktionsskizze Niederschlagsentwässerung, Maßstab 1 : 1.000	S. 13
3: Lage der externen Ausgleichsfläche und Maßnahmen	S. 16

1. Vorbemerkung

In der Ortsgemeinde Habscheid wurde die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes beschlossen, das sich westlich des Ortskernes in einem Bereich mit bereits vorhandener Bebauung in Form einzeln stehender Wohnhäuser erstreckt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist durch Hecken und Obstbäume strukturiert. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer von der Poststraße aus. Im Bereich des Ortseingangs wurde ein bestehender Gewerbebetrieb in den Geltungsbereich einbezogen, um die sich aus der Benachbarung mit neuen Wohnbauflächen ergebenden Konflikte bewältigen zu können.

Im Rahmen der ihnen nach dem Bau- und dem Naturschutzrecht zugedachten Verantwortung sind die Gemeinden gefordert, auf ihrer Gemarkung die Ziele zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen aktiv umzusetzen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist deshalb neben der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch die Berücksichtigung landespflegerischer Zielvorstellungen, wie sie in der Landschaftsplanung dargelegt sind, zu berücksichtigen. Im landespflegerischen Planungsbeitrag wird deshalb dargelegt:

- welche landespflegerischen Zielvorstellungen für das Gebiet unabhängig von der vorgesehenen Nutzungsänderung bestehen;
- welche landespflegerischen Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu vermindern;
- und für welche unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

Darüber hinaus werden gestalterische Maßnahmen zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

2. Planungsgrundlagen

Lage: Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich liegt westlich des Ortskerns in einem bereits von einzelnen Wohngebäuden geprägten strukturreichen Gebiet. Die Lage des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Karte 1 dargestellt.

Naturräumliche Einheit, Relief: Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Brandscheider Schneifelvorland“ (280.10). Es handelt sich um ein flach mit etwa 5 – 7 % nach Süden geneigtes Hochplateau in einer Höhe von 490 - 500 m ü.NN.

Geologie und Boden: Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden Sedimente der Klerf-Schichten des Unterdevon, die aus Tonsteinen und Grauwacken bestehen. Als Bodentypen haben sich auf den pleistozänen Lehm- und Grusfließerden über dem Tonschiefer-Verwitterungsschutt schluffig-lehmige Braunerden und Regosole gebildet.

Grundwasser: Die Sedimente der Klerf-Schichten sind weitgehend undurchlässig für Niederschlagswasser und weisen keine Grundwasservorkommen auf.

Oberflächengewässer: Vorfluter des Plangebiets ist der 600 m weiter südlich fließende Bierbach, ein Seitengewässer der Prüm.

Örtliches Klima: Jährliches Niederschlagsmittel ca. 850 mm; Jahresmitteltemperatur ca. 7 °C; Wind vorwiegend aus westlichen Richtungen (Südwest bis Nordwest).

Standortverhältnisse (hpnV): Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)

Vegetation/Biototypen (vgl. Karte 1): Intensivgrünland (Weideland) mit Gehölzstrukturen (Obstbäume, Hutebäume)

Tierwelt: hierzu liegen keine Informationen vor, es sind aber lediglich häufige Arten strukturreicher Ortsränder zu erwarten.

Schutzgebiete: sind nicht vorhanden

Vorbelastungen: wenig eingegrüntes Betriebsgelände am Ortseingang

3. Zustandsbewertung und landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 17(2) LPfIG ist unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und auf Grundlage der in Karte 1 dargestellten Bestandserhebung zur Entwicklung von Umweltschutzgütern zu verfolgen wären. Zur besseren Überschaubarkeit werden diese auf einzelne Teilfunktionen (Umwelt-Schutzgüter) bezogen getrennt dargestellt.

In einem zweiten Schritt werden die Zielvorstellungen für die einzelnen Schutzgüter um landespflegerische Anforderungen und Vorgaben erweitert, die bei der Verwirklichung des Baugebietes erforderlich werden.

3.1 Arten- und Biotopschutz

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopstrukturen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihrer Lebensgemeinschaften gewährleisten.

Planungsgrundlagen:

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) kennzeichnet das Standortpotential eines Gebietes und benennt die Vegetationseinheiten, die sich ohne den Eingriff des Menschen entwickeln würden. Im Plangebiet wäre dies auf den sauren, lehmigen

Braunerden ein Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*), der ohne den Einfluss des Menschen die großflächig vorherrschende Vegetationsform der Eifel wäre.

Karte 1 stellt die Nutzungsstrukturen des Gebietes zum Kartierzeitpunkt und die dadurch entstandenen Biotoptypen dar. Das Plangebiet wird von intensiv genutztem Grünland (hofnahe Weidefläche eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebs) eingenommen, das v.a. in den Randbereichen mit halbstämmigen Obstbäumen und kleinen Baumhecken aus Buche strukturiert wird. Angrenzend finden sich bebaute Grundstücke (teils alte Bauernhöfe, teils Neubauten) mit Gärten. Nach Westen schließt sich Intensivgrünland an.

Bewertung

Die Flächen werden durchweg intensiv als Grünland genutzt, sind jedoch wegen der Gliederung mit Bäumen und Baumgruppen potentiell für Vogelarten des Halboffenlandes von Bedeutung. Da es sich um einen Siedlungsrand handelt, sind aber keine seltenen oder gefährdeten, sondern nur störungstolerante Arten zu erwarten. Unter den Gehölzbeständen ist eine am Rand des Geltungsbereichs gelegene Buchengruppe als erhaltenswert anzusehen, während die halbstämmigen Obstbäume nur von mäßiger Bedeutung sind.

Ziele ohne das vorgesehene Baugebiet

- Erhalt und Ergänzung der gliedernden Gehölzbestände
- Extensivierung der Grünlandnutzung

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Erhalt der am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegenden Gehölzstrukturen
- soweit möglich, Erhalt der halbstämmigen Obstbäume durch Einbeziehung in die künftigen Hausgärten
- Randeingrünung zur offenen Flur
- Pflanzung heimischer Laub- und Obstbäume entlang der Straße und in Gärten

3.2 Bodenschutz

Leitziel für den Bodenschutz ist es, Belastungen von Böden, die zu einer Gefährdung ihrer Funktionsfähigkeit führen können, durch vorsorgende Maßnahmen entgegenzuwirken und bereits belastete Böden zu regenerieren.

Planungsgrundlagen

Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden devonische Tonschiefer und Grauwacken (Klerf-Schichten). Auf den daraus entstandenen Lehmfließerden der pleistozänen Bodenbildung haben sich lehmige Braunerden gebildet. Das Gelände ist nur schwach nach Süden geneigt. Der Bereich des Gewerbetriebs (Mischgebiet C) ist nahezu vollflächig versiegelt.

Bewertung

Die flachen Lehmböden sind als hofnahe Weiden gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Erosionsgefahr ist gering, zumal bei der aktuellen Nutzung als Dauergrünland. Wie alle unbelasteten Böden sind auch diejenigen im Plangebiet als generell schutzbedürftig zu bewerten.

Ziele ohne das vorgesehene Baugebiet

- Erhalt des Dauergrünlandes zur Vermeidung von Bodenabtrag.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß

3.3 Wasserhaushalt

Leitziel für den Wasserhaushalt ist der Erhalt der heutigen Grundwasserneubildungsrate sowie die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Wasserkreislaufs im Hinblick auf unbeeinträchtigtes Grund- und Oberflächenwasser sowie naturnahe Fließgewässer.

Planungsgrundlagen

Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer. Die lehmigen Böden und die kompakten Tonschiefer und Grauwacken der anstehenden Klerf-Schichten sind nur gering wasserdurchlässig.

Bewertung

Aufgrund der lehmigen Böden und der undurchlässigen Gesteine versickert nur ein geringer Teil des Niederschlages. Wegen der geringen Hangneigung und der vollständigen Bodenbedeckung kommt es aber auch nicht zu einem erheblichen Oberflächenabfluss. Vermutlich stagniert das Niederschlagswasser z.T. und wird teilweise im Boden in Richtung des Gefälles abgeführt. Der Bereich des Gewerbetriebs (Mischgebiet C) ist nahezu vollflächig versiegelt.

Ziele ohne das vorgesehene Baugebiet

- Vermeidung des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Außenflächen sollen möglichst nicht bzw. nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, um auf diesen Flächen eine teilweise Versickerung weiterhin zu ermöglichen.
- Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist in flachen, begrünten Erdmulden auf Privatgrundstücken oder in öffentlichen Grünflächen zurückzuhalten und, soweit es

die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Überschüssiges Wasser ist mittels Notüberläufen breitflächig ins angrenzende Gelände abzugeben.

- Die zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erforderlichen öffentlichen Grünflächen und Leitungsrechte für Zu- und Überläufe sind im Bebauungsplan zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten.

3.4 Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Leitziel ist die Entwicklung bzw. Wiederherstellung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes, das auch den Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungseignung gerecht wird.

Planungsgrundlagen

Beim Plangebiet handelt es sich um auf drei Seiten von überwiegend lockerer Bebauung mit Gärten umgebenes strukturreiches Halboffenland mit (halbstämmigen) Obstbäumen und Baumhecken am Ortsrand. Der unmittelbare Ortseingang an der Hauptstraße wird von einem Gewerbebetrieb mit abgestellten Containern und Fahrzeugen geprägt.

Bewertung

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen einen relativ strukturreichen Ortsrand mit mäßiger Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dar. Positiv wirken dabei v.a. die Baumgruppen am südlichen Rand des Plangebiets, in geringerem Maße auch die am Nord- und Westrand verteilten halbstämmigen Obstbäume. Für die positive Wirkung entscheidend ist dabei die Kombination von Gehölzen und landwirtschaftlich geprägter Altbebauung. Als mäßige Vorbelastung ist der Gewerbebetrieb am Ortseingang zu werten wegen der mangelhaften Eingrünung des Abstellplatzes für Container und Lkw.

Ziele ohne das vorgesehene Baugebiet

- Erhaltung und Ergänzung der gliedernden Obstbäume und Baumgruppen
- bessere Eingrünung des Gewerbebetriebs am Ortseingang
- Extensivierung der Grünlandnutzung

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Weitestgehende Erhaltung des Gehölzbestandes
- Vorgabe einer das Ortsbild nicht beeinträchtigenden baulichen Gestaltung
- Starke Eingrünung der den neuen Ortsrand bildenden Westseite des Baugebiets
- Durchgrünung des Baugebiets mit hochstämmigen Laub- und Obstbäumen

3.5 Klima/Luftqualität

Leitziel ist die Sicherung gesunder bioklimatischer und lufthygienischer Bedingungen.

Planungsgrundlagen

Das Plangebiet ist mit seinen offenen Flächen durch Kaltluftentstehung in geringem Umfang gekennzeichnet, wobei die Kaltluft wegen der geringen Hangneigung kaum abfließt. Zugleich ist das Gebiet wegen der zur Hauptwindrichtung Westen hin offenen Lage windexponiert. Die vorbeiführende Landesstraße 16 ist mit 806 Kfz/24h befahren, darunter 15% Lkw-Verkehr.

Bewertung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes ohne klimatische Bedeutung. Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bestehen nicht. Durch die geplante Bebauung verändert sich das Lokalklima wegen der lockeren Bebauung kaum.

Ziele ohne das vorgesehene Baugebiet

- Anreicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzstrukturen (Streuobstwiesen, Hecken) für die Frischluftbildung und als Windschutz für die Bebauung.

Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Durchgrünung und Randeingrünung des Baugebietes

4. Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ergibt sich für den Bebauungsplan die folgende Flächenbilanz:

A – Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.675 m ²
B – Mischgebiet (MI)	1.616 m ²
C – Mischgebiet (MI)	1.788 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.697 m ²
Private Grünflächen (einschl. Retention)	1.688 m ²

Geltungsbereich ca. 12.464 m²

Die von der geplanten Bebauung potentiell ausgehenden Wirkungen können den drei Kategorien der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zugeordnet werden. Diese werden, soweit sie als umweltrelevant anzusehen sind, im folgenden aufgelistet:

A) Baubedingte, durch die Bauarbeiten entstehende Auswirkungen:

- ♦ ggf. Verlust nur bedingt erhaltenswerter halbstämmiger Obstbäume
- ♦ Abschieben belebten Oberbodens zur Vorbereitung der Bauflächen.
- ♦ Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge.
- ♦ Eintrag von Schadstoffen in Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch Baumaschinen und Baumaterialien (Öl, Lacke, Isolieranstriche u.a.).

B) Anlagebedingte, von den baulichen Anlagen verursachte Auswirkungen:

- ♦ Änderung des lokalen Klimas durch Bebauung/Versiegelung von Freiflächen
- ♦ Überprägung des Ortsrandes durch neue Gebäude
- ♦ Bodenverlust durch Gebäude, Straßen und befestigte Außenflächen
- ♦ durch Versiegelung erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser:

A - Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,3	4.675 m ² x 0,3 =	1.403 m ²
B - Mischgebiet (MI) GRZ 0,4	1.616 m ² x 0,4 =	646 m ²
C - Mischgebiet (MI) GRZ 0,6/0,8*	1.788 m ² x 0,8 =	
1.430 m ² - Bestand* =	0 m ²	
Straßenverkehrsfläche	2.697 m ²	
- abzüglich Bestand Straße	- 972 m ² =	<u>1.725 m²</u>
Flächenneuversiegelung		3.775 m²

* Im Bereich C ist eine Überschreitung gem. §19 BauNVO zulässig, die jedoch bereits durch die bestehende Versiegelung vollkommen ausgeschöpft wird.

C) Betriebsbedingte, mit der Nutzung verbundene dauerhafte Auswirkungen:

- ♦ erhöhter Trinkwasserverbrauch
- ♦ verstärkter Eintrag von Schmutzwasser in Kanalisation und Kläranlage
- ♦ Lärm und Bewegungsunruhe durch Anlieger- und Versorgungsverkehr.
- ♦ Energieverbrauch durch Betrieb der Haustechnik und Straßenbeleuchtung.
- ♦ Schadstoffemissionen aus Heizungen und Verkehrsaufkommen.

5. Entwicklungsprognose ohne das geplante Baugebiet

Ohne die vorliegende Planung wäre von einer Weiterführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der bestehenden Gewerbenutzung auszugehen.

**6. Auswirkungen auf das Europäische Netz „Natura 2000“
(§§ 32 - 38 BNatSchG)**

Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine für das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemeldeten Gebiete. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsbeurteilung gem. Art. 6 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. EG Nr. L 206 v. 22.7.1992, S. 7) unter Einbezug der EG-Vogelschutzrichtlinie ist demnach nicht gegeben.

7. Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen durch die geplante Nutzungsänderung

Das geplante Baugebiet ist mit relativ geringen Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima und Landschaftsbild verbunden. Das Umfeld ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Von den in Kapitel 3 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen wird nur insofern abgewichen, als vorhandene halbstämmige Obstbäume nicht unbedingt erhalten werden, sondern ggf. durch Neuanpflanzungen ersetzt werden. Der Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar.

7. Zu erwartende Eingriffe und notwendige Maßnahmen

7.1 Boden

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz für die Bauleitplanung gibt § 1 (5) des BauGB vor:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“

In § 2, Nr. 3 und 4 des LPflG Rheinland-Pfalz wird diese Forderung konkretisiert:

3. *„Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen. (...)“*

4. *„Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.“*

Eingriffsbewertung

Durch die Neubebauung geht unter Berücksichtigung der einbezogenen vorhandenen Straße fruchtbarer Boden im Umfang von etwa 4.000 m² verloren.

Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird im Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und im Mischgebiet von 0,4, jeweils ohne Überschreitungsmöglichkeit, festgesetzt. Im Mischgebiet Bereich C wird lediglich der Bestand festgeschrieben. Für Fußwege, sowie für Hof- und Stellplätze wird eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme im engeren Sinne könnte nur die Entsiegelung von Flächen gewertet werden. Da solche nicht zur Verfügung stehen, sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierfür wird die Umwandlung derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in extensiv zu pflegende Grünflächen angerechnet (1.450 m² nach Abzug einer Grundstückszufahrt). Der verbleibende Bedarf von 2.325 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt. Hierzu wird das im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück 83/2 in Flur I auf der Gemarkung Hollnich verwendet (siehe Kap. 10). Dieses im Bierbachtal gelegene Flurstück wird z.Zt. intensiv als Grünland genutzt. Die Fläche ist fast vollständig von Gehölzen (Strauchhecken, einzelne Nadelbäume) umgeben, die in einem kürzeren Abschnitt vor wenigen Jahren auf den Stock gesetzt wurden. Entlang des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges ist ein etwa 100 m langer Abschnitt gehölzfrei.

Die gesamte Fläche soll künftig ohne Düngung extensiv als Wiese oder Weide genutzt werden. Die Gehölzstrukturen am Weg werden durch einzelne einheimische Laubbäume (5 Eschen) ergänzt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Grundbucheintrag zugunsten der Landespflege. Da von den insgesamt 45 ar nur 23 ar für den verbleibenden Ausgleichsbedarf benötigt werden, werden nach Abzug nicht aufwertbarer Flächenanteile (Gehölze) 18 ar als Ökokonto für spätere Vorhaben angespart.

7.2 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 2 Landespflegegesetz gilt für Grundwasser und Oberflächengewässer:

„...Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen...“

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist § 2 (2) Landeswassergesetz zu beachten:

„Jeder ist verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Eingriffsbewertung

Mit der Neubebauung und dem Neubau einer Erschließungsstraße werden unter Abzug des einbezogenen Abschnitts der Poststraße etwa 3.775 m² neu versiegelt.

Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird im Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und im Mischgebiet von 0,4, jeweils ohne Überschreitungsmöglichkeit, festgesetzt. Im Mischgebiet Bereich C wird lediglich der Bestand festgeschrieben. Für Fußwege, sowie für Hof- und Stellplätze wird eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

Ausgleich

Der erhöhte Oberflächenabfluss von Dächern und versiegelten Flächen wird durch eine Ableitung im modifizierten Trennsystem und eine naturnahe Rückhaltung mit Versickerung über die belebte Bodenzone ausgeglichen. Dabei sind pro m² versiegelte Fläche 50 l Retentionsvolumen nachzuweisen. Hierzu wird festgesetzt, dass das entsprechende Rückhaltevolumen für den Straßenraum vollständig auf den privaten Grünflächen am Südrand des Geltungsbereichs, für die Baugrundstücke je zur Hälfte auf dem jeweiligen Baugrundstück und auf den privaten Grünflächen am Südrand des Geltungsbereichs herzustellen ist (siehe Skizze S. 13). Durch Festsetzung ist gewährleistet, dass die Rückhaltungen so gestaltet werden, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann.

7.3 Klima

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgabe des Landespflegegesetzes nach § 2, Nr. 8 ist: *„Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen.“*

Eingriffsbewertung

Durch die Bebauung wird die bisherige Kaltluftbildung auf einer ca. 1 ha großen Fläche verringert. Dies ist für die Frischluftversorgung der Ortslage nicht als erheblich zu beurteilen. Die aufheizende Wirkung versiegelter Flächen wird durch die folgenden Maßnahmen soweit vermindert und ausgeglichen, dass verbleibende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach §19 BauNVO ausgeschlossen.

Ausgleich

Durch die Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird ein klimatischer Ausgleich im Baugebiet erreicht.

7.4 Arten und Biotope

Gesetzliche Vorgaben

Das Landespflegegesetz benennt in § 2 Abs. 10 die allgemeinen Anforderungen zum Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Biotopen:

„Wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und ihrer historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen zu entwickeln und wiederherzustellen.“

Eingriffsbewertung

Der Verlust strukturierten Intensivgrünlands am Siedlungsrand ist für den Arten- und Biotopschutz als mäßig erheblicher Eingriff zu werten. Als erhebliche Beeinträchtigung wäre der Verlust der als erhaltenswert gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Baumhecke aus Buchen, Obstbaumreihe) zu werten. Der Verlust der übrigen halbstämmigen Obstbäume ist für das Schutzgut „Arten und Biotope“ von mäßiger Bedeutung.

Vermeidung und Verminderung

Durch die festgesetzte Erhaltung von Gehölzen (Rotbuchenhecke, Obstbäume und Sträucher) im Bereich der privaten Grünflächen werden Eingriffe vermieden.

Ausgleich

Für den Verlust von halbstämmigen Obstbäumen im Bereich von Baugrundstücken, die ggf. nicht erhalten werden können, wird die festgesetzte Pflanzung von Bäumen als

Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Auch die Festsetzung nur extensiv zu pflegender privater Grünflächen in Verbindung mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Extensivierung der externen Ausgleichsfläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

7.5 Landschafts- und Ortsbild

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 LPfIG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch als unverzichtbare Voraussetzung für eine Erholung in intakter Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Hierzu formuliert § 2 des Gesetzes folgende Grundsätze:

2. *„...In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.“*
12. *„Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern.“*
13. *„Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten...“*

Eingriffsbewertung

Durch die Bebauung wird ein von der Landesstraße stark einsehbarer Siedlungsrand überprägt, der zur Zeit mit seiner Strukturierung durch Gehölze positiv auf das Ortsbild wirkt. Je nach Gestaltung der Einzelgebäude, insbesondere durch auffällige Form und Farbgebung, kann das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden. Als Vorbelastung ist der kaum eingegrünte Gewerbebetrieb am unmittelbaren Ortseingang zu werten.

Vermeidung und Verminderung

Prägende zusammenhängende Gehölzbestände am Südrand des Plangebiets werden per Festsetzung erhalten, ebenso ein Teil der halbstämmigen Obstbäume. Eine beeinträchtigende Wirkung der Neubebauung wird durch Vorgaben bzgl. der Stellung der Baukörper und der Gestaltung der Dachneigung vermieden. Durch die Festsetzung einer regionaltypischen Farbgebung der Dächer sowie zur Gestaltung von Dachgauben und Fassaden werden Beeinträchtigungen vermieden. Desweiteren wird festgesetzt, dass Stützmauern nur aus Naturstein oder begrünt zulässig sind, und Einfriedungen nur als Staketenzäune oder Hecken aus heimischen Arten zugelassen sind.

Ausgleich

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die Bebauung des halboffenen Siedlungsrandes werden durch die festgesetzte Randeingrünung des Gewerbebetriebs am Ortseingang ausgeglichen.

8 Entwässerungskonzeption

8.1 Ausgangssituation

Das geplante Baugebiet mit etwa 8 Baustellen liegt am westlichen Ortsrand und wird von der Poststraße aus erschlossen. Aktuell entwässert das Gelände als Außengebiet dem natürlichen Gelände folgend nach Süden. Eine Wasserrückhaltung existiert nicht.

Die nächstgelegene Vorflut ist der ca. 600 m weiter südlich im Talgrund verlaufende Bierbach. In der Ortslage besteht ein Mischsystem, an das der vorhandene Gewerbebetrieb (Mischgebiet C) angeschlossen ist.

8.2 Entwässerungskonzept

Ausgehend von den als Bemessungsgrundlage dienenden 50 l pro m² versiegelte Fläche ist mit einem erforderlichen Retentionsvolumen (Anfall von Niederschlagswasser von Baugrundstücken und Erschließungsstraße) in der Größenordnung von 190 m³ zu rechnen. Da für die Retentionsmulden eine maximale Tiefe von 30 cm vorgegeben ist, beläuft sich der Flächenbedarf für diese Anlagen somit auf 630 m² zzgl. Böschungen.

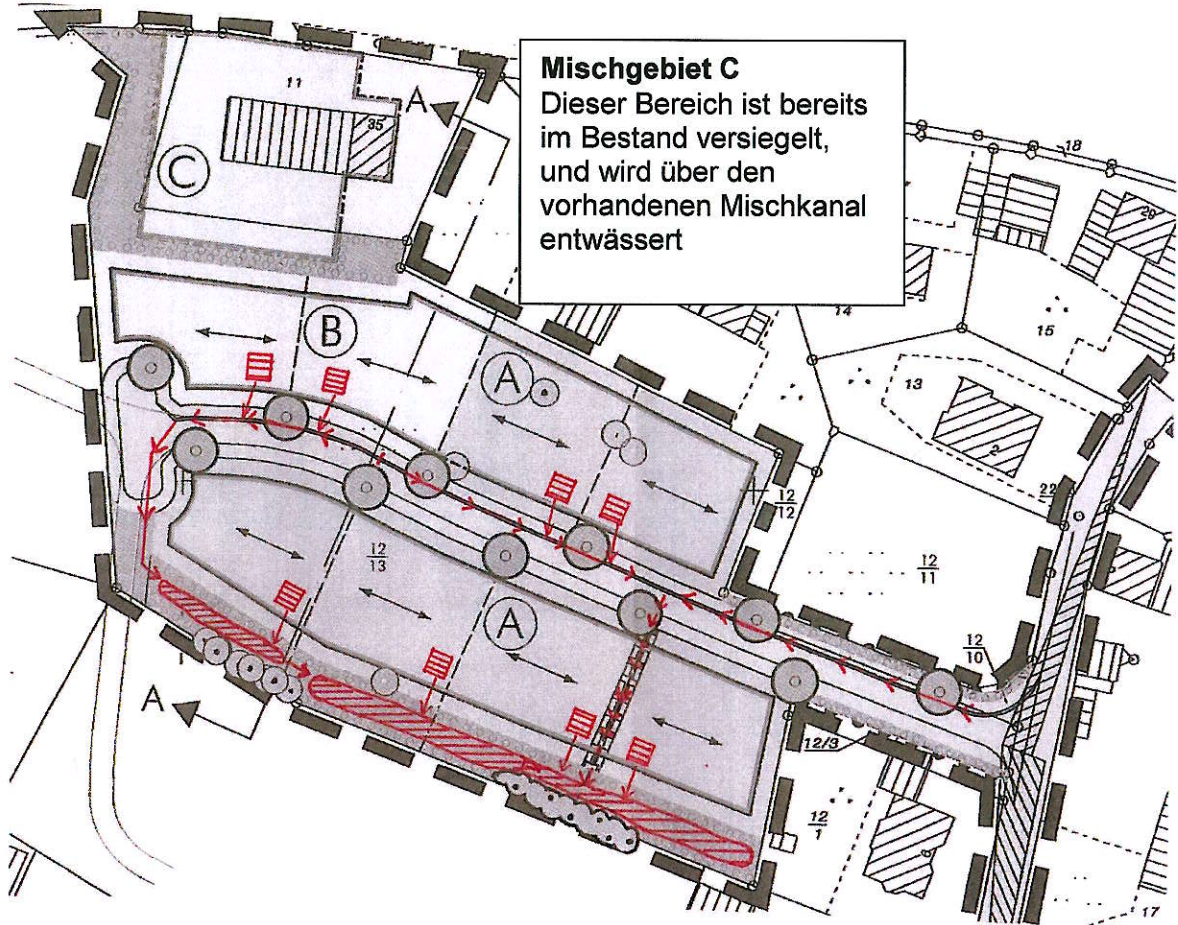
Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers steht die südliche der beiden Grünflächen mit einem Flächenumfang von etwa 950 m² zur Verfügung, wobei allerdings Bereiche mit Wegfunktion (westl. Rand) und technisch bedingte Abstandsflächen und Böschungen, sowie Schutzabstände zu Gehölzbeständen abzuziehen sind. Deshalb wird nur das von der Erschließungsstraße ablaufende Niederschlagswasser vollständig im Bereich dieser Grünfläche zurückgehalten, das Oberflächenwasser von den Bauflächen ist dagegen jeweils zur Hälfte auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten, und nur die verbleibenden 50 % sind in die Anlagen auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche abzugeben. Durch Festsetzung ist gewährleistet, dass diese Anlagen durch die Verbandsgemeindewerke hergestellt werden können. Sie gehen mit der Grünfläche anschließend in privates Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers über, dem auch die Verantwortung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlagen übertragen wird. Der Bereich Mischgebiet C ist an den vorhandenen Mischkanal angeschlossen (Bestand).

Durch das festgesetzte Rückhalte-Volumen auf 50 l pro m² versiegelter Fläche ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser bis zu einem etwa 5-jährlichen Ereignis sicher zurückgehalten wird.

Das von der Erschließungsstraße ablaufende bzw. von den nördlich der Straße gelegenen Grundstücken überlaufende Niederschlagswasser wird über Pflasterrinnen im Straßenraum abgeleitet. Da das Gefälle senkrecht zur Erschließungsstraße verläuft und sich außerdem ein relativer Geländehochpunkt im westlichen Teil befindet, kann das Wasser nicht komplett über die Straße zur privaten Grünfläche abgeleitet werden. Deshalb wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um das Niederschlagswasser aus der östlichen Hälfte dorthin führen zu können. Der Überlauf aus den Mulden der südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird direkt in die öffentliche Grünfläche abgeführt. Eventuell muss der Oberflächenabfluss des anbaufreien Einmündungsbereichs in die Poststraße in den dortigen Mischkanal abgeleitet werden. Da es sich nur um einen maximal 60 m langen Straßenabschnitt (d.h. ca. 300 m² versiegelte Fläche) handelt, wird dies nicht als erhebliche Abflussverschärfung betrachtet.

Der Notüberlauf aus den Sammelmulden in der privaten Grünfläche erfolgt breitflächig ins angrenzende Gelände, so dass das Abflussgeschehen bei einem mehr als 5-jährlichen Niederschlagsereignis gegenüber den jetzigen Bedingungen nicht verändert wird.

Die folgende Systemskizze veranschaulicht die Funktionsweise:



Mischgebiet C
Dieser Bereich ist bereits im Bestand versiegelt, und wird über den vorhandenen Mischkanal entwässert



Einzelmulde Sammelmulde Pflasterrinne/Graben Regenwasserkanal

9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle)

In der folgenden Tabelle sind die Eingriffe den Vermeidungs- (bzw. Minderungsmaßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen als Übersicht gegenübergestellt. Die Kürzel bedeuten:

Eingriffe:

- a = Arten und Biotope
- w = Wasserhaushalt
- l = Landschaftsbild/Erholung
- k = Klima
- b = Boden

Maßnahmen

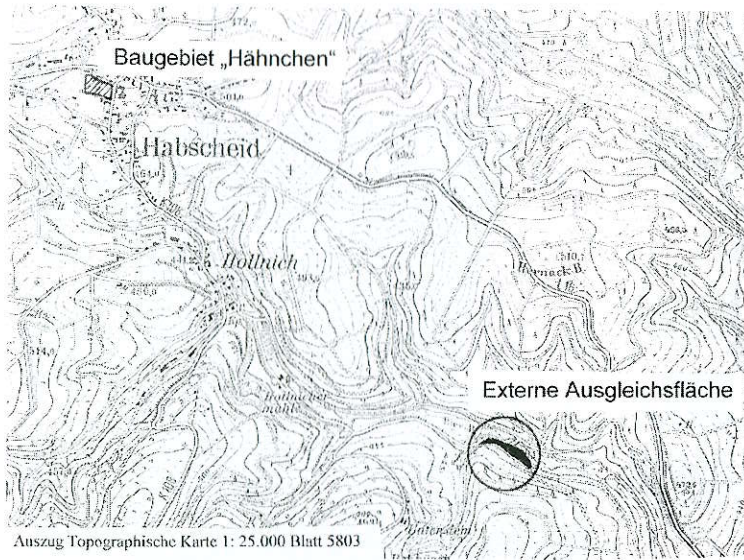
- V = Vermeidungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen				
lfd Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroff. Fläche in m ²	lfd Nr.	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan
b1	Verlust fruchtbarer Böden durch Überbauung und Versiegelung	3.775	V 1	Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bei Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19(4)3 BauNVO	-	Begrenzung der zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke	A 2
			V 2	Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung für Parkplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege	n.q.	Erhaltung von Teilfunktionen des Bodens (Versickerung, Gasaustausch, Substrat)	D 1
			E 1	Umwandlung intensiv genutzten Grünlands in extensiv zu pflegende Grünflächen	1.450	Extensivierung der Bodennutzung als gleichwertiger Ersatz i.V. mit Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	zeichn. D 3 + 4
			E2	Extensivierung des als Grünland genutzten Flurstücks 83/2 in Flur I (Gemarkung Hollnich) außerhalb des Geltungsbereichs: Extensive Nutzung ohne Düngung: 2-3schürige Mahd oder Beweidung mit max. 1,0 RGV/ha ¹ ; Pflanzung von 5 Eschen entlang des unbewachsenen Randes zum Wirtschaftsweg	2.325	Extensivierung der Bodennutzung als gleichwertiger Ersatz an anderer Stelle <i>(Die über die erforderlichen 23 ar hinausgehende Flächengröße wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben)</i>	städtebaul. Vertrag / Grundbuch- eintrag
w1	erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung	3.775	V 1	Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA und 0,4 im MI bei Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19(4)3 BauNVO	-	Begrenzung der zulässige Versiegelung der Baugrundstücke	A 2
			V 2	Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung für Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen und Wege	n.q.	Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Teilflächen	D 1
			A 1	Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers und naturnahe Rückhaltung und Teilversickerung in flachen Erdmulden auf Privatgrundstücken und Grünflächen	> 630	Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Rückhaltung und Teilversickerung im Gebiet	D 2 + 3

¹ Raufutterfressende Großvieheinheiten pro Hektar im Jahresdurchschnitt; Die Fläche darf jeweils vom 15.11. bis zum 14.6. nicht gemäht bzw. bis 31.05. nicht beweidet werden. Es darf keine Zufütterung erfolgen, ausgenommen Mineralstoffe. Eine Hüttehaltung von Schafen und Ziegen ist auch ganzjährig zulässig.

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen				
lfd Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroff. Fläche in m ²	lfd Nr.	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme	Festsetzung im B-Plan
a1	Verlust eines struktur- reichen Siedlungsrandes	ca. 1 ha	V 3	Festsetzung der Erhaltung von Gehölzen und Einbeziehung in private Grünflächen	-	Erhaltung der gliedernden Gehölzbestände mit Biotopfunktion	zeichn. D 5
			E 2	Extensivierung des als Grünland genutzten Flurstücks 83/2 in Flur I (Gemarkung Hollnich) außerhalb des Geltungsbereichs:	2.325	Entwicklung artenreicher Vegetations- bestände als Ausgleich für den Verlust intensiv genutzter, aber struktureicher Grünlandflächen	städtebaul. Vertrag / Grundbuch- eintrag
11	Überprägung des Landschaftsbildes durch neue Wohnhäuser	-	V 3	Festsetzung der Erhaltung prägender Gehölze und Einbeziehung in private Grünflächen	-	Erhaltung prägender Gehölzstrukturen	zeichn. D 5
			V 4	Festsetzung der Stellung der Gebäude, sowie der First- und Traufhöhe und der Dachneigung	-	Sicherstellung einer städtebaulich harmonischen Neubebauung	zeichn. A 3 - 6; C 1
			V 5	Festsetzungen bzgl. Farbe und Material der Dacheindeckung, Formgebung von Dachgauben, Fassadenmaterial u.ä., sowie bezgl. der Außenanlagen	-	Vermeidung einer Überprägung des Ortsbildes durch auffällige Farbgebung und gebietsuntypische Gestaltungselemente	C 2 + 3
			A 2	Eingrünung des Ortseingangs durch Ausweisung einer Fläche für Bepflanzungen	600	Verbesserung der Gestaltung des Ortseingangs	zeichn. D 4
			A 3	Gliederung des Baugebiets durch große Grünflächen; Bepflanzung des Straßenraums mit großkronigen Laubbäumen	850	Neugestaltung des Ortsrandes; Schaffung von Erholungs- und Kinderspielflächen	zeichn. D 3., 4., 6.

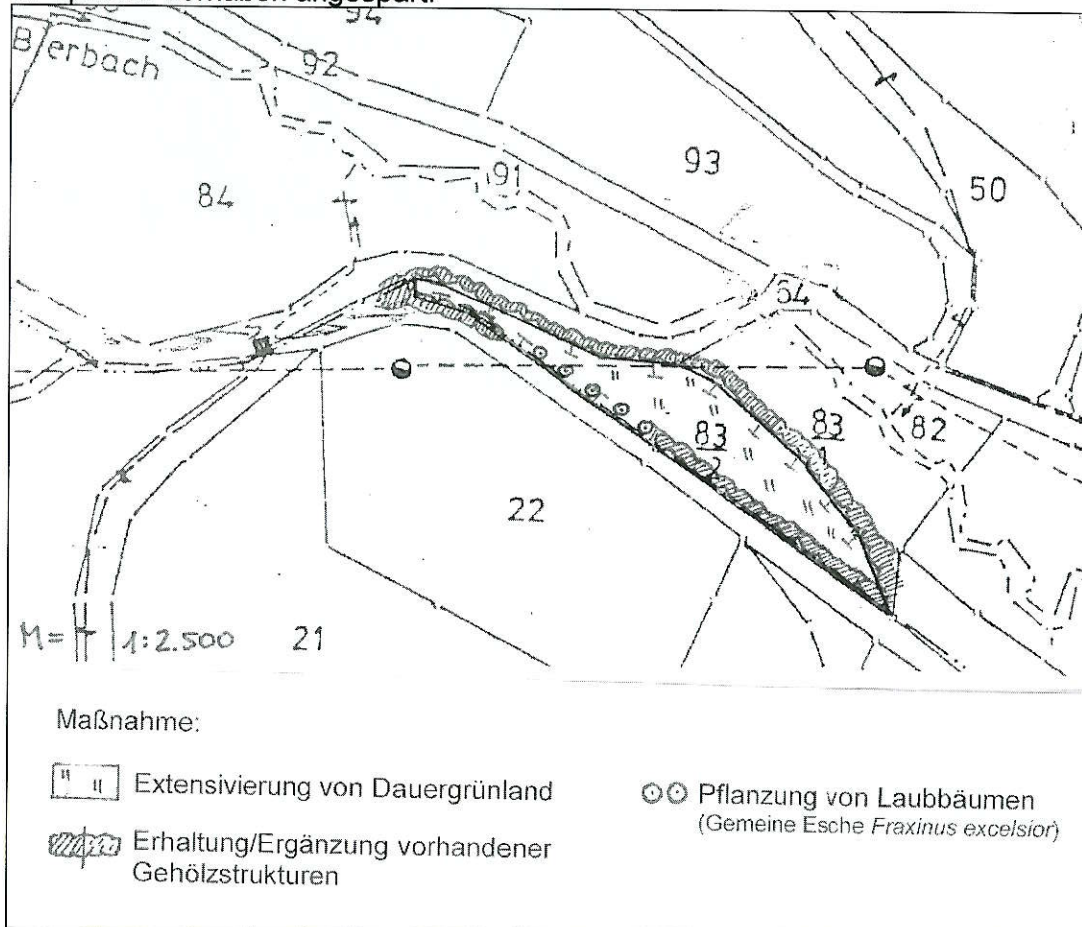
10 Externe Ausgleichsmaßnahme



Der nicht im Plangebiet nachgewiesene Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.325 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs auf Flurstück 83/2 in Flur I gedeckt. Das insgesamt 45 ar große Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und liegt im Bierbachtal auf der Gemarkung Hollnich.

Die externe Ausgleichsfläche ist von Baum- u. Strauchhecken eingefasst, wird derzeit von einem Pächter als Grünland konventionell genutzt, und ist als eutrophes Grünland mittlerer Standorte anzusprechen.

Die Fläche soll künftig ohne Düngung als Extensivgrünland genutzt werden. Sie darf jeweils vom 15.11. bis zum 14.6. nicht gemäht bzw. bis 31.05. nicht beweidet werden. Es darf keine Zufütterung erfolgen, ausgenommen Mineralstoffe. Eine Hüttehaltung von Schafen und Ziegen ist auch ganzjährig zulässig. Am Weg werden 5 Eschen (*Fraxinus excelsior*) gepflanzt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Grundbucheintrag zugunsten der Landespflege. Da von den insgesamt 45 ar nur 23 ar für den verbleibenden Ausgleichsbedarf benötigt werden, werden nach Abzug nicht aufwertbarer Flächenanteile (Gehölze) 18 ar als Ökokonto für spätere Vorhaben angespart.





-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Sträucher
-  Schnitthecke
-  Acker
-  Intensivgrünland
-  Rasen
-  Garten
-  Gebäude
-  Schotter
-  Pflaster
-  Straße, asphaltierte Fläche
-  Grenze Bebauungsplan
-  + erhaltenswert
-  ++ besonders erhaltenswert

Bebauungsplan der
Ortsgemeinde Habscheid
Teilgebiet "Hähnchen"
Landespflegerischer Planungsbeitrag

BGHplan
MILLET
GILICH
HECKEL
Landschaftsarchitektur
bdla

Karte 1
Bestand Biotoptypen

Maßstab 1 : 1000
Mai 2004
bearb. J. Körschel
proj. I. Metzgers
G.B. 11/11/15 V.06
Tel +49 (0) 651 / 145 460
Fax +49 (0) 651 / 41 142
www.BGHplan.com
mail@BGHplan.com
54290 Trarup, Koornat. 1:5
88562 Überlingen, Gölferstr. 5