

## **Begründung incl. landespflegerischem Planungsbeitrag für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz einbezogenen Flächen**

Zur Sicherstellung des Wohnflächenbedarfs überwiegend für Ortsansässige sollen durch die einbezogenen Flächen Baugrundstücke zur Erstellung von Wohngebäuden angeboten werden. Aufgrund der Nachfrage ist davon auszugehen, daß unmittelbar nach Gültigkeit des Satzungsbeschlusses mit dem Bau von Wohnhäusern begonnen wird.

Die Erschließung ist gesichert.

Mit der baulichen Nutzung sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 8a BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen).

Der Bestand ist in anliegender Kartenskizze dokumentiert. Er ist auf das in der rh.-pf. "Verwaltungsvorschrift Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" genannte planungsrelevante Erfordernis beschränkt und ist gleichlautend mit den Angaben und Zielvorstellungen des Landschaftsplan-Entwurfs der VG Prüm, auf dem auch die Bewertung der von den Gemeinden vorgeschlagenen Standorte beruht.

Dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) folgend wurden nur Flächen in die Abrundung einbezogen, die keine besondere Bedeutung für den Boden-, Wasser-, Klima-, Arten- und Biotopschutz oder für die Erhaltung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes besitzen und keinem formellen Schutz (WSG II, NSG, Flächen nach § 24 LPflG) unterliegen. Für nicht vermeidbare Eingriffe (z.B. Bodenversiegelung) werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

### **I. Zu vermeidende Beeinträchtigungen (V)**

**V 1** Freihaltung des östlichen Teils der Teilfläche 2 (ursprünglich zur Einbeziehung nach § 4 (2a) BauGB-Maßnahmengesetz vorgesehene Fläche).  
Begründung: Durch eine Geländestufe vom Siedlungskörper herausgehobene, in die Landschaft vorgeschobene und besonders sichtexponierte Fläche. Das hier kulturhistorisch intakte Erscheinungsbild des Ortes ist besonders empfindlich gegenüber einer Überprägung. Ausgleichsmöglichkeiten durch Bepflanzung bestehen nicht (Unterbindung des Sichtkontaktes aus der Landschaft).

**V 2** Erhalt vorhandener Bäume und Baumhecken.  
Begründung: Erhalt prägender Elemente am bisherigen Ortsrand. Erhaltung von Lebensräumen für Vögel und Insekten. Erosionsschutz auf einer Böschung.

## II. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind

Durch die Versiegelung von maximal 20 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,2) bei einer Gesamtgröße der einbezogenen Grundstücke von ca. 11.000 m<sup>2</sup> entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-3, die zu kompensieren sind (Flächenumfang max. 2.250 m<sup>2</sup>).

### 1. Verlust der belebten Bodenschicht

Das ordnungsgemäße Abschieben des Oberbodens und seine Wiederverwendung ist Stand der Technik und bereits gesetzlich geregelt.

#### Ausgleichsmaßnahme A 1

Extensivierung der Bodennutzung auf mind. 20 % der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gebüsch/Gehölzflächen/artenreichen Wiesen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang ca. 2.250 m<sup>2</sup> (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikt 4).

Begründung: Entlastung von intensiv genutzten Böden mindestens im Verhältnis 1:1 zu den versiegelten Flächen.

### 2. Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "Agrarisch intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere (Intensiv-Grünland)

#### Ausgleichsmaßnahme A 1 (s.o.)

Begründung: Aufwertung des Komplexlebensraumes für o.g. Lebensgemeinschaften durch Anreicherung mit bedeutsamen Strukturen. Mit der Flächenbereitstellung für Konflikt 1 ist die Funktionsbeeinträchtigung ausgeglichen.

### 3. Erhöhung des Oberflächenabflusses

#### Minderungsmaßnahme M 1

Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkplätzen

Begründung: Minimierung des Oberflächenabflusses

#### Ausgleichsmaßnahme A 2

Versickerung/Rückhaltung des aus versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück (z.B. in Versickerungsmulden, Rigolen, Gräben)

Begründung: Erhaltung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück.

Keine Verschärfung des Oberflächenabflusses außerhalb des Grundstücks.





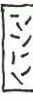


4. Das Landschaftsbild wird durch die Überprägung ländlicher Ortsbilder mit modernen Baukörpern und die Verschiebung des z.T. gut eingebundenen Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt. Die Anforderungen an Landschaftsbildschutz sind aufgrund der Lage im Naturpark erhöht.  
Zur Kompensation wird erforderlich:

A 1 Anlage von Gehölzflächen am Ortsaußenrand von 5-10 m entsprechend Plandarstellung (Baumhecken/2reihige Obstbaumhoch/-halbstämme bzw. Bachauengehölze/-sukzession, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikt 1/2).  
Gesamtumfang ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Die Breite ist entsprechend der Grundstückstiefe gestaffelt, so daß der Anteil an der Grundstücksfläche etwa gleich bleibt.  
Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes.  
Verringerung der Dominanz der Neubebauung in der Naturpark-Landschaft.

A 3 Anlage von Baumreihen/Alleen auf den Grundstücken entlang der K 169 und der Innerortsstraßen.  
Begründung: Innerörtliche Gestaltung/Einbindung der Baukörper.

Kartenanlage zur Begründung

**Biotypen - Bestand**

-  Freisichende Hecken
-  Laubbäume
-  Nadelbäume
-  Intensiv-Grünland
-  Exotische Krautfluren
-  Aufwässerung / Schotterrasen
-  Bach ohne Gehölzbeet

Maßstab 1:3500

BIELEFELD + GILLICH  
Landschaftsarchitekten BDLA, 54290 Trier

*Baugebietswünsche zum Einbezug in die Abrundung*

