

Begründung incl. landespflegerischem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB einbezogenen Flächen

Fläche 1 mit der Flurstücksnummer 45/1 dient zur Erweiterung eines in den vorhandenen Gebäuden ansässigen Gewerbebetriebes.

Mit Fläche 2 soll zur Sicherstellung des Wohnflächenbedarfs überwiegend für Ortsansässige zusätzliche Baugrundstücke angeboten werden, da im Baugebiet „Auf Litzenheld“ bis auf 4 Baustellen alle Grundstücke verkauft sind. Aufgrund der Nachfrage ist davon auszugehen, daß auf den einbezogenen Flächen unmittelbar nach Gültigkeit des Satzungsbeschlusses mit den Bauvorhaben wird.

Die Erschließung ist gesichert.

Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 8a BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen). Die Eingriffserheblichkeit stellt sich bei den einzubeziehenden Teilflächen unterschiedlich dar, so daß eine Darstellung des Bestandes und der Risiken in Text und Kartenskizzen erfolgt.

Teilfläche 1

Bestand:

Lagerfläche eines Handwerkerbetriebes mit Rasen, geschotterten und befestigten Bereichen und nährstoffreicher Ruderalflur. Nach Norden und Osten gut von der umliegenden Landschaft aus einsehbar.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

Verlust intensiv genutzter, befestigter und versiegelter Böden (Minimaleingriff). Die Versiegelung des Bodens ist ausgleichbar (z.B. durch Festsetzung extensiver Grünstreifen (Obstbäume/Gehölze) am Außenrand der Baugrundstücke.

Wasser, Klima: geringe Risiken

Landschaftsbild: mittleres Risiko

Bereits durch vorhandenes Gebäude und Lagerplatz vorgeprägtes Landschaftsbild. Keine Gehölze zur Eingrünung nach Norden und Osten vorhanden.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes Risiko

Die intensiv genutzten Flächen haben derzeit keine besondere Bedeutung für schutzbedürftige Tier- und Pflanzenarten. Ein besonderes standörtliches Entwicklungspotential ist nicht vorhanden.

Bewertung:

Eine Bebauung der Flächen ist ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Teilfläche 2

Bestand:

Intensivgrünland ohne Strukturierung durch Gehölze.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

Verlust intensiv genutzter Böden (Minimaleingriff). Die Versiegelung des Bodens ist ausgleichbar (z.B. durch Festsetzung extensiver Grünstreifen (Obstbäume/Gehölze) am Außenrand der Baugrundstücke.

Wasser, Klima: geringe Risiken

Landschaftsbild: geringes Risiko

Geschützte liegender, im Landschaftsbild wenig einsehbarer Bereich. Gegenüberliegende Straßenseite und das nordwestlich angrenzende Grundstück sind bereits bebaut, so daß eine überwiegende Vorprägung durch Gebäude besteht. Gehölze müssen für eine Bebauung nicht gerodet werden.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes Risiko

Die intensiv genutzten Flächen haben derzeit keine besondere Bedeutung für schutzbedürftige Tier- und Pflanzenarten. Ein besonderes standörtliches Entwicklungspotential ist nicht vorhanden.

Bewertung:

Eine Bebauung der Flächen ist ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Abwägung nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Fläche 1 bleibt unverändert im Geltungsbereich der Satzung, da die Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb erforderlich ist und die entstehenden Eingriffe in einem angemessenen Zeitraum mit den festgesetzten Pflanzgeboten ausgleichbar sind.

Fläche 2 soll im Satzungsgebiet verbleiben und sogar in nördlicher Richtung erweitert werden, um eine vom Eigentümer konkret vorgesehene Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen. Eine Bebauung an dieser Stelle ist nach Ansicht der Ortsgemeinde vertretbar, da keine landespflegerisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen werden. Der Bau von Wohnhäusern ist an dieser Stelle hinnehmbar, zumal das Landschaftsbild durch die Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite und den nordwestlich des Ortes liegenden Gewerbebetrieb bereits stark von baulicher Nutzung vorgeprägt ist. Die Veränderung des Ortsrandbildes durch die neue Bebauung kann mit den festgesetzten Pflanzgeboten in einem angemessenen Zeitraum ausgeglichen werden. Aufgrund der genannten Gründe verbleibt die Fläche 2 unter Berücksichtigung der nördlichen Erweiterung im Satzungsgebiet.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

I. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder ausgleichbar (A) sind

Durch die Versiegelung von maximal 30 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,3) bei einer Gesamtgröße der einbezogenen Grundstücke von ca. 3.080 m² entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-4, die zu kompensieren sind (Flächenumfang mind. 925 m²).

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. 30 % der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gebüsch/Gehölzflächen/artenreichen Wiesen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang mind. 925 m² (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikt 4).
- Begründung: Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von ca. 1 : 1 zu den versiegelten Flächen.

2. 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 innerhalb der dargestellten „Flächen für die Pflanzung von Gehölzen“ (z.B. in Versickerungsmulden, Rigolen, Gräben).

Begründung: Erhaltung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück. Keine Verschärfung des Oberflächenabflusses außerhalb des Grundstücks.

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

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Pflanzung von Hecken aus Laubgehölzen, Streuobst (Hoch- und Halbstämme) und Einzelbäumen auf den innerhalb der Baugrundstücke dargestellten „Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen“.
- Begründung: Neuanlage von Strukturen, die von Tierarten des Lebensraumtyps „reich strukturierter Ortsrandbereich“ besiedelt werden können.

4. Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Anlage von Gehölzflächen an den zu angrenzenden Freiflächen weisenden Grundstücksgrenzen von 4-10 m Breite entsprechend Pflanzstellung (Baumhecken, 2reihige Obstbaumhoch/-halbstämme, Gruppen aus Einzelbäumen, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikte 1 + 3). Gesamtumfang ca. 925 m².
Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

Ausgleichsmaßnahme A 3

- Anlage von Baumreihen auf den Grundstücken entlang der Anliegerstraßen.
Begründung: Innerörtliche Gestaltung/Einbindung der Baukörper.

Diese Begründung hat den Satzungsunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 34 BauGB beigelegt.

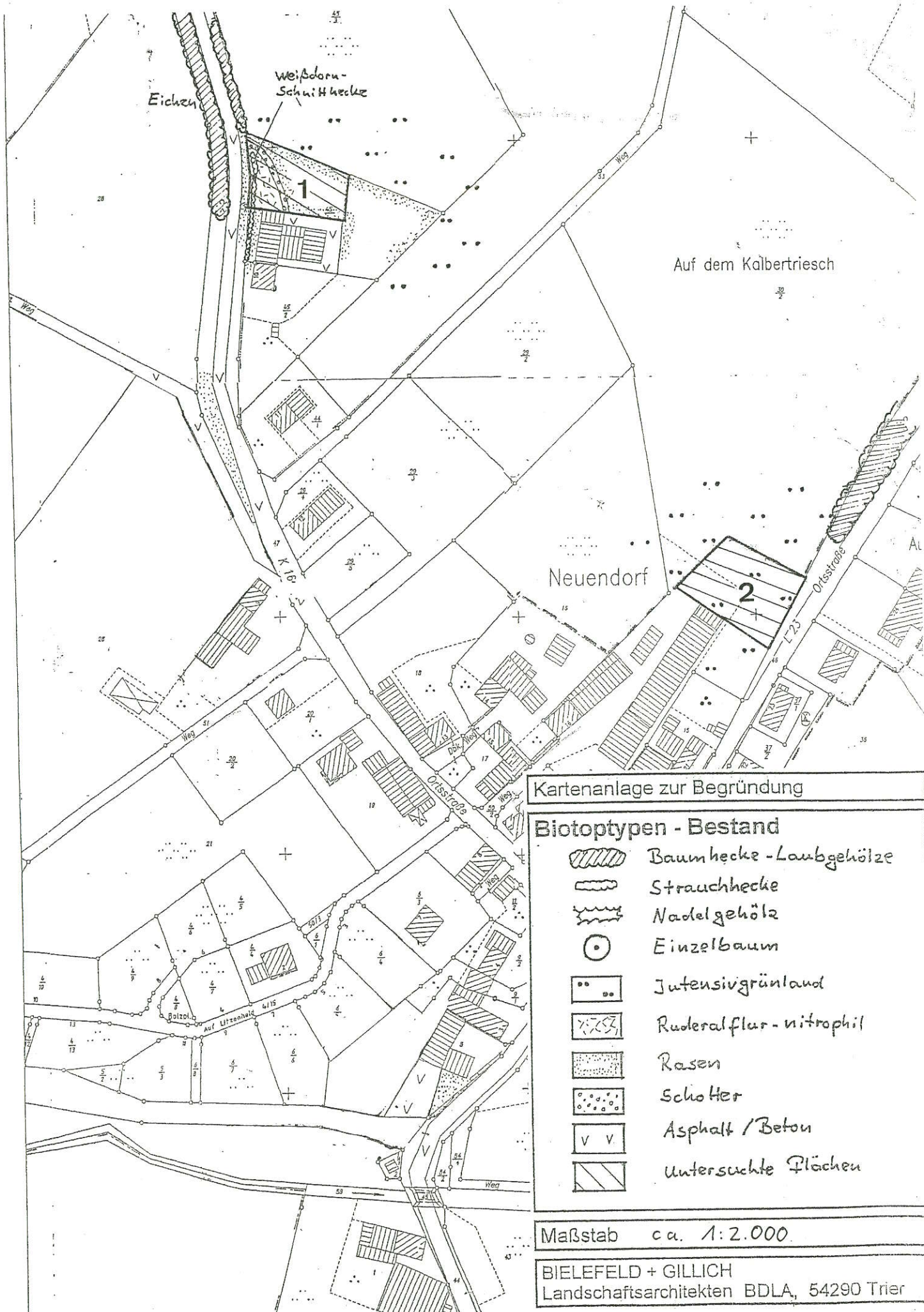
54634 Bitburg, den 20.06.2001

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Im Auftrag:













(Gerhard Annen)



Kartenanlage zur Begründung

Biotoptypen - Bestand

-  Baumhecke - Laubgehölze
-  Strauchhecke
-  Nadelgehölz
-  Einzelbaum
-  Intensivgrünland
-  Ruderalflur - nitrophil
-  Rasen
-  Schotter
-  Asphalt / Beton
-  Untersuchte Flächen

Maßstab ca. 1:2.000

BIELEFELD + GILLICH
Landschaftsarchitekten BDLA, 54290 Trier