

Begründung incl. landespflegerischem Planungsbeitrag für die im Rahmen der 1. Änderung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB einbezogenen Flächen

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.04.1998 beschlossen, die bestehende Satzung der Ortsgemeinde Weinsheim über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Weinsheim vom 07.10.1997 zu ändern. Durch die Änderung der Satzung soll Baurecht für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Weinsheim, Flur 4, Flurstücksnummer 32/1, geschaffen werden. Der angrenzende Bereich ist durch die vorhandene Bebauung baulich geprägt.

In der Ortslage Weinsheim besteht ein zusätzlicher Bedarf an Baustellen. In den durch Abrundung in die Ursprungssatzung einbezogenen Bereichen "Hamburger Straße" sowie "Im Wiesengrund" sind bereits Bauvorhaben entstanden. Ebenfalls bestehen Planungen aufgrund derer davon auszugehen ist, das in Kürze auch auf den durch Abrundung einbezogenen Flächen "Zum Burgring" Bauvorhaben realisiert werden. Die Baulücken, welche in der Ortslage vorhanden sind, stehen dem freien Wohnungsmarkt größtenteils nicht zur Verfügung, da die Eigentümer diese nicht verkaufen. Die Ortsgemeinde Weinsheim ist eine Gemeinde, der unter anderem die besondere Funktion "Wohnen" zugewiesen wurde. Dementsprechend ist eine ausreichende Baulandvorhaltung notwendig. Unter Berücksichtigung der schon realisierten und in Planung befindlichen Vorhaben ist ein zusätzlicher Bedarf an Bauland gegeben, der eine Einbeziehung eines Teilbereiches des Grundstückes Gemarkung Weinsheim, Flur 4, Flurstücksnummer 32/1 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage rechtfertigt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Als Biotoptypenbestand sind intensiv genutzte Wirtschaftsgrünlandflächen und junge Hecken entlang der Straße "Zum Burgring" erfaßt. Im Süden und Westen schließt unmittelbar Wohnbebauung an (Neubauten). Hiernach sowie nach den Angaben und Zielvorstellungen des Landschaftsplanes der VG Prüm weist der Standort weder eine besondere Bedeutung für den Boden-, Wasser-, Klima-, Arten- und Biotopschutz oder für die Erhaltung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes auf, noch liegt ein formeller Schutz (WSG, NSG, Flächen nach § 24 LPflG) vor. Ungünstig für das Ortsbild wirkt sich nur das einzeln vorgeschobene Grundstück aus, womit die Torwirkung des Ortseingangs durch den vorhandenen und durch Abrundungssatzung vorgesehenen gegenüberliegenden Gebäudebestand gemindert wird.

Die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe beschränken sich hierauf sowie auf die an jedem Standort unvermeidbare Bodenversiegelung; hierfür werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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

Durch die Versiegelung von maximal 30% der Grundstücksfläche (GRZ 0,3) bei einer Gesamtgröße der einbezogenen Grundstücke von ca. 1.200 m² entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-3, die zu kompensieren sind.

1. Verlust der belebten Bodenschicht

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

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Extensivierung der Bodennutzung im Umfang von mind. 30% der Grundstücksfläche

A 1 Anlage einer Hecke aus heimischen Arten, Unterhaltung ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, ca. 120 m²

A 2 Anlage einer Streuobstwiese auf dem nördlich angrenzenden Grundstücksteil, ca. 1.380 m². Pflege entsprechend "Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung" (FUL 3), insbesondere:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel außer Wundverschlusmittel
 - Keine chemisch-synthetische Düngung, außer Kompost-/Gründüngung auf den Baumscheiben.
- Die Fläche deckt ein mehrfaches der erforderlichen Mindestkompensation ab.

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

Ausgleichsmaßnahmen 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 oder die Verschiebung des eingebundenen Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt. Zur Kompensation wird erforderlich:

A 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke am Ortsaußenrand von 3m Breite entsprechend Plandarstellung.

A 2 Anlage Streuobstwiesen, siehe oben.
Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

A 3 Anlage von Baumreihen auf den Grundstücken entlang der Anliegerstraße entsprechend Plandarstellung in Fortsetzung der bereits innerorts festgesetzten Baumreihen.

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 08.11.2000
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



Gerhard Annen
(Gerhard Annen)