

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

Im Bereich des Satzungsgebietes ist der Bau einer Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und eines dazugehörigen Bürogebäudes vorgesehen. Darüberhinaus sind befestigte Außenflächen erforderlich. Der in Auw ansässige Betrieb befindet sich heute in der unmittelbaren Nähe des Satzungsgebietes auf Flurstück Nr. 59/1. In diesem Bereich verbleibt der Bereich Milchtechnik des Betriebes; beide Betriebszweige sollen von dem neu errichteten Bürogebäude aus verwaltet und betreut werden. Im heutigen Betrieb sind zwischen 15 und 20 Mitarbeiter beschäftigt. Durch die Verlagerung und Vergrößerung des Betriebes können bis zu 20 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Erschließung des Grundstückes über umliegende Straßen ist gesichert.

Der Ortschaft Auw ist im Raumordnungsplan eine Eigenfunktion „Gewerbe“ zugeordnet, die in eine Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und die Sicherung bereits ortsansässiger Betriebe zum Ziel hat. Die Vergrößerung des bestehenden Betriebes steht damit grundsätzlich in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Allerdings wurde in Auw das außerhalb des Ortes gelegene Baugebiet „Bollerheid“ unter anderem mit dem Ziel ausgewiesen, eine Aussiedlungsmöglichkeit für beengt innerhalb der Ortslage liegende Gewerbebetriebe anbieten zu können. Im konkreten Fall würde dies eine Aufgabe des Standortes auf Flurstück Nr. 59/1 erfordern, was aus finanziellen Gründen nicht in Erwägung gezogen werden kann. Eine Teilumsiedlung der Landmaschinenwerkstatt und des Bürogebäudes kommt wegen der dann zu großen Entfernung der beiden Betriebsteile ebenfalls nicht in Frage. Um eine räumliche Nähe der beiden Betriebsteile zu ermöglichen, hat die Gemeinde daher beschlossen, eine Gewerbeansiedlung auf dem Flurstück Nr. 1/1 zuzulassen.

Die Ortsgemeinde Auw stellt den höchstgelegenen Siedlungsbereich im Gemeindegebiet dar. Die Aussicht von den Ortsrändern ist sehr gut, umgekehrt sind die mit dem an der Ortseinfahrt liegenden Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sehr hoch.

Dies schließt nach Ansicht der Ortsgemeinde zwar eine Bebauung des Bereiches nicht prinzipiell aus, wenn für das geplante Vorhaben kein Alternativstandort besteht. Jedoch ist in diesem Fall auf eine besonders gute Wiederherstellung des Landschaftsbildes durch die dargestellten Pflanzgebote zu achten.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Mit der geplanten Bebauung sind folgende Auswirkungen verbunden:

Boden: mittlerer Eingriff

Auf der ganzen Fläche werden intensiv als Grünland genutzte Böden in Anspruch genommen, die durch den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet sind. Es ist eine Bodenversiegelung bis zu 4.180 m² zu erwarten. Durch Be-

bauung, Befestigung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen weitestgehend verloren. Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Grundstücken selbst durchführbar (z.B. durch Festsetzung extensiver Grünstreifen und Pflanzung von Gehölzen am Außenrand der Baugrundstücke).

Wasser: geringer Eingriff

Gewässer werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken selbst möglich.

Klima: geringer Eingriff

Geringflächiger Verlust von kaltluftproduzierendem Grünland wirkt sich nicht negativ auf das örtliche Klima aus. Wichtige Kaltluft-Abflussbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Landschaftsbild: sehr starker Eingriff

Die gesamte Ortslage Auw liegt innerhalb des Naturparks Nordeifel. Mit einer Höhenlage um 560 m ü. NN. liegt das Plangebiet sehr exponiert innerhalb des Landschaftsbildes. Blickbeziehungen bestehen zu den nördlich liegenden Ortschaften Manderfeld und Weckerath (Belgien) und im Osten nach Roth bei Prüm. Bisher wird der Ortrandausschnitt durch die Sichtbarkeit kleiner Wohnhäuser und Gehöfte geprägt. Der Bau einer großen Werkstatthalle stellt eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes dar, zumal kein wesentlicher Gehölzbestand als Eingrünung vorhanden ist.

Die zur Landschaft weisenden Außengrenzen des Baugrundstückes und die Rother Straße sind durch kräftige Baum- und Gehölzpflanzungen neu zu gestalten.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringer Eingriff

Die intensiv genutzten Flächen haben geringe Bedeutung als Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten. Durch Festsetzung von Pflanzgeboten kann die Lebensraumfunktion des Ortsrandes für Tierarten erhalten werden.

Wohnqualität: mittlerer Eingriff

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Wohnhaus vorhanden, dessen Garten in Richtung des geplanten Betriebsneubaus weist und durch die Sichtbarkeit des Gebäudes betroffen wird. In Richtung des vorhandenen Wohnhauses muß eine Eingrünung erfolgen.

Weitere Wohngebäude sind auf der gegenüberliegenden Seite der Rother Straße vorhanden. Die Gärten / Freiflächen dieser Häuser orientieren sich nach Westen und werden durch das Bauvorhaben weniger betroffen. Die Sichtbarkeit der neuen Gewerbebauten nach Osten ist durch eine gute Bepflanzung der Grundstücksgrenze an der Rother Straße zu mindern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

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).

Als nicht vermeidbare Mindesteingriffe treten Bodenversiegelung und Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft auf. Darüber hinausgehende Eingriffe sind nicht zu erkennen. Es werden ausschließlich Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen.

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

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).

Als nicht vermeidbare Mindesteingriffe treten Bodenversiegelung und Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft auf. Darüber hinausgehende Eingriffe sind nicht zu erkennen. Es werden ausschließlich Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen.

Durch die Versiegelung von maximal 50 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,5) entstehen bei einer Gesamtgröße der einbezogenen Grundstücke Nr. 1/1 (teilweise) und 3/1 (teilweise) von ca. 8.360 m² folgende Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-5, die zu kompensieren sind (Flächenumfang mind. 4.180 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. 50 % der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gebüsch/Gehölzflächen (3.330 m²) und Flächen zur Wasserrückhaltung (850 m²) ohne Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang mind. 4.180 m² (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikte 2 und 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 durch Erhalt einer teilweisen Versickerung

Ausgleichsmaßnahme A 2

- Rückhaltung des auf bebauten und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück (z.B. in begrünten Versickerungsmulden) innerhalb der dargestellten Flächen für die Wasserwirtschaft. Größe ca. 850 m².
- Begründung: Keine Verschärfung des Oberflächenabflusses außerhalb des Grundstücks.

3. Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "Agrarisch intensiv genutzte Lebensräume" (Intensivgrünland) für Pflanzen und Tiere

Ausgleichsmaßnahme A 1

- Pflanzung von Gehölzen/Gebüschten/Einzelbäumen auf den 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.

Minderungsmaßnahme M 2

- Festlegung von maximaler Fußbodenhöhe, Trauf- und Firsthöhe und Art der Dacheindeckung.
- Begründung: Minderung erheblicher Beeinträchtigungen durch Sichtbarkeit in einem sehr exponiert liegenden Bereich. Die Lage im Naturpark und in der Ortseinfahrt rechtfertigt erhöhte Vorgaben für die Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

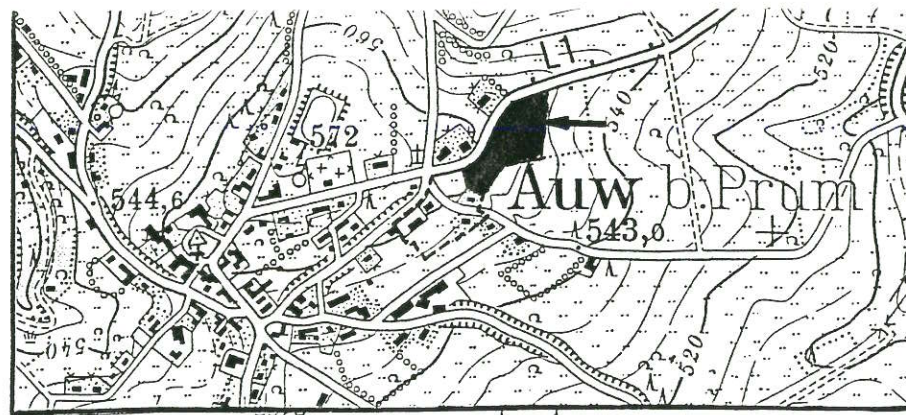
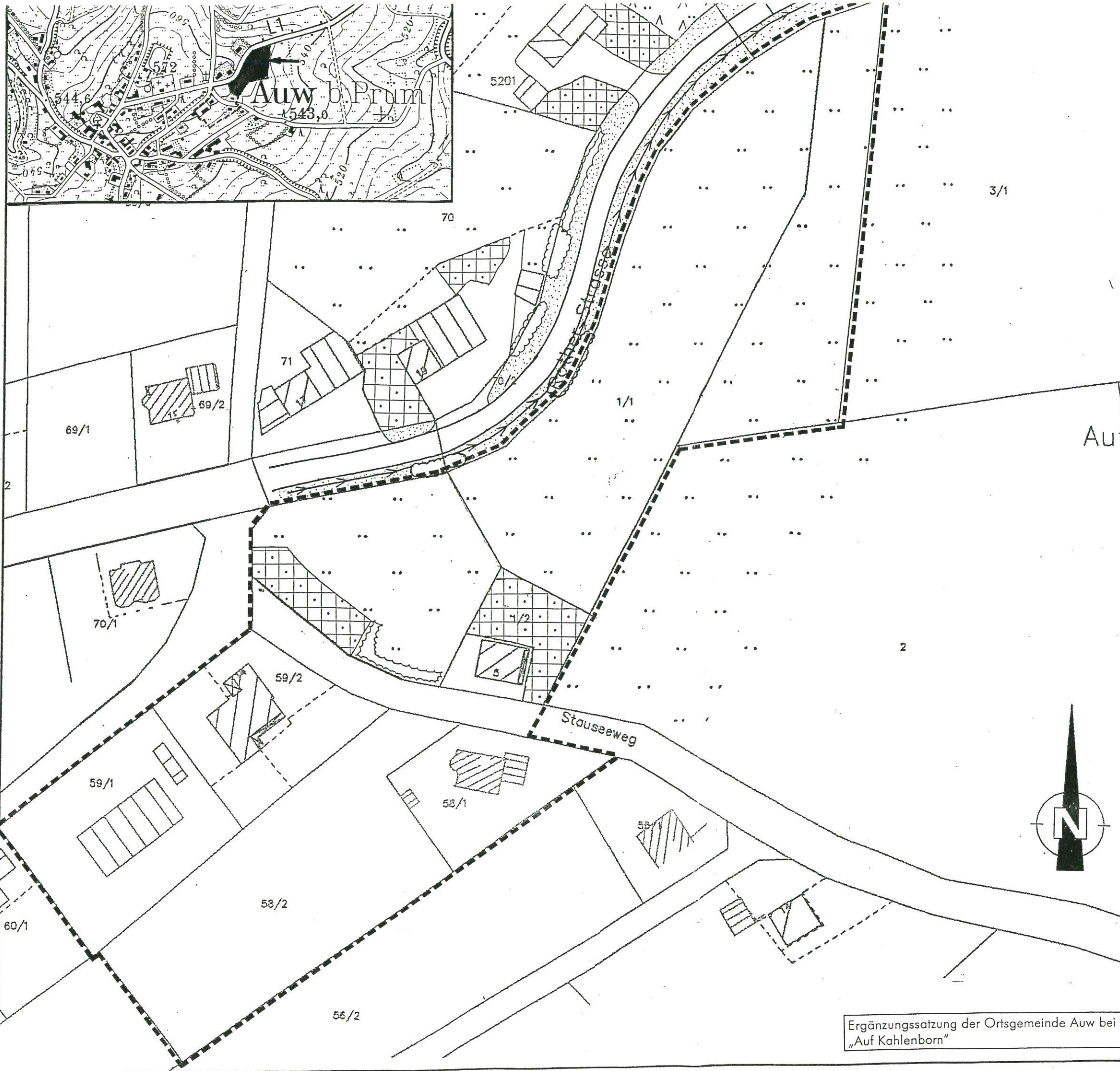
Ausgleichsmaßnahme A 1

- Bepflanzung der zur offenen Landschaft weisenden Grundstücksgrenzen und entlang der Rother Straße mit Laubbäumen/Sträuchern/Obstbäumen in einer Breite von 7 - 15 m gemäß Plandarstellung. Gesamtumfang ca. 3.330 m².
- Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

5. Mögliche Beeinträchtigung angrenzender Wohnhäuser und Gärten.

Minderungsmaßnahme M 3

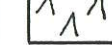
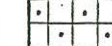
- Lagerflächen, Abfallcontainer o.ä. müssen zu benachbarten Wohnhäusern durch mindestens 2 m hohe Wände oder Erdwälle und eine dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.
- Begründung: Sichtschutz für angrenzende Wohnhäuser und deren Gärten.



Kartenanlage zur Begründung

Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Auw bei Prüm

Biotoptypen - Bestand

-  Baumhecke aus Nadelgehölzen
-  Strauchhecke aus Laubgehölzen
-  Weihnachtsbaumkultur
-  Intensivgrünland
-  Zier- und Nutzgarten
-  Rasen
-  Wohnhaus
-  Nebengebäude
-  Graben
-  Geltungsbereich der Satzung

Maßstab 1 : 1.000 März 2003

LandschaftsArchitekten BDLA
Kaiserstr.15 54290 Trier
fon 06 51 / 145 46-0 mail@BGHplan.com
fax 06 51 / 4 11 42 www.BGHplan.com

**BIELEFELD
GILLICH
HECKEL**