

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

Zur Sicherstellung des Wohnflächenbedarfs sollen durch die einbezogenen Flächen Baugrundstücke zur Erstellung von Wohngebäuden angeboten werden. Im Neubaugebiet „Auf Neuröd“ sind noch rund 10 Baustellen vorhanden. Die in der Ortslage vorhandenen Baulücken sind in Privatbesitz und größtenteils nicht zu erwerben. Aus diesem Grunde stehen dem freien Markt außer den Grundstücken im Neubaugebiet keine weiteren Flächen zur Verfügung. Einem Einbezug von zusätzlichen Außenflächen steht somit nichts entgegen, zumal für die einbezogenen Flächen schon konkrete Bauabsichten bestehen, mit denen unmittelbar nach Gültigkeit des Satzungsbeschlusses begonnen werden soll. Über den Eigenbedarf hinaus erfolgt keine Ausweisung von Bauflächen.

Mit der baulichen Nutzung sind z. T. erhebliche 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 ausführliche Darstellung des Bestandes und der Risiken in Text und Kartenskizzen erfolgt.

Teilflächen 1- 3

Bestand:

- Intensivgrünland (Flächen 1, 3) und Hausgärten (Fläche 2).
- Ortsrandlage (Flächen 1, 3) bzw. innerörtliche Lage (Fläche 2) jeweils mit starker Vorprägung durch vorhandene neuere Gebäude.
- Grenzen der Flächen 1, 3 sind von der freien Landschaft aus gut einsehbar.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

Verbesserte Eingrünung der Ortsrandbereiche.

Risikoeinstufung für Natur und Landschaft:

Boden: geringes Risiko

Verlust intensiv genutzter und belasteter 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 bis mittleres Risiko

Durch neuere Bebauung vorgeprägter und nicht wesentlich im Charakter veränderbarer Ortsrand. Mit Erhalt vorhandener Gehölze und randlichen Eingrünungsmaßnahmen kann der optische Wertverlust unbebauter Freiflächen ausgeglichen werden.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes Risiko

Die Flächen besitzen derzeit keine besondere Bedeutung für schutzbedürftige Tiere und Pflanzenarten. Der Eingriff ist durch die o.g. Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsbildschutz abgedeckt.

Bewertung:

Bebauung der Flächen 1-3 ist ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich.

Teilfläche 4 (Altburgstraße)

Bestand:

- Intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand.
- An der Nordseite des Grundstückes verläuft der Altburger Bach in einem offenen, begradigten Bachbett.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

- Renaturierung des Altburger Baches innerhalb der Ortslage.
- Freihaltung eines ausreichenden Gewässerrandstreifens.

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: mittleres bis hohes Risiko

Bei einer zu nahe an den Bach heranreichenden Nutzung des Grundstückes werden die Entwicklungsmöglichkeiten des begradigten Baches stark eingeschränkt. Dies kann vermieden werden, indem eine Fläche von mindestens 5 m seitlich des Baches von jeglicher Bebauung, Versiegelung, Aufschüttungen freigehalten wird. Eventuelle Überschwemmungsbereiche seitlich des Baches müssen bei einer Bebauung des Grundstückes beachtet werden.

Klima: geringes Risiko

Landschaftsbild: geringes bis mittleres Risiko

Durch neuere Bebauung vorgeprägter und nicht wesentlich im Charakter veränderbarer Ortsrand. Mit randlichen Eingrünungsmaßnahmen kann der optische Wertverlust unbebauter Freiflächen ausgeglichen werden.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: geringes bis mittleres Risiko

Die Flächen selbst besitzen derzeit keine besondere Bedeutung für schutzbedürftige Tiere und Pflanzenarten. Ein hohes Entwicklungspotential besitzt der in einem offenen Bett verlaufende Altburger Bach mit seinem derzeit als Grünland genutzten Uferstreifen. Dieser ist für eine eventuelle spätere Bachrenaturierung von Bebauung, Versiegelung und Aufschüttungen freizuhalten.

Bewertung:

Bebauung der Fläche ist nur dann ohne langfristig verbleibende Beeinträchtigungen möglich, wenn zur Vermeidung von Beeinträchtigungen seitlich des Altburger Baches ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen erhalten wird.

Teilfläche 5 (Im Haag)**Bestand:**

- Gut eingegrünter Ortsrandbereich mit Streuobst, Hecken und 5 alten Weidenbäumen. Nutzung als Intensivgrünland.
- Gegenüberliegende Straßenseite mit neueren Wohngebäuden, nach Norden und Osten angrenzend Intensivgrünland und in ca. 80 m Entfernung Bachuferwald des Altburger Baches.
- Auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht eine Trafostation.

Zielvorstellung der Landschaftsplanung:

Erhalt des gut ausgeprägten ortsrandnahen Gehölzgürtels.

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 RisikenLandschaftsbild: mittleres Risiko

Typischer, durch kleinteilige Nutzung, Streuobst, Einzelbäume und Baumhecken gegliederter Ortsrandbereich, der die Sichtbarkeit der bereits vorhandenen Bebauung vermindert. Nach Norden durch den Bewuchs des Altburger Baches in die Landschaft eingebunden. Die nach Osten vorhandene Hecke bildet einen deutlichen Abschluß des Ortes gegenüber dem angrenzenden weitflächigen Grünland.

Arten- und Biotopschutzfunktionen: hohes Risiko

Die auf den Flächen und randlich vorhandenen Gehölze und Obstbäume sind Lebensraum für Vogelarten, Säugetiere und Fledermäuse des Lebensraumes „reich strukturierter Ortsrandbereich“. Es besteht eine Biotopvernetzung mit dem nördlich verlaufenden Altburger Bach.

Bewertung:

Der Verlust einer Streuobstwiese und der vorhandenen alten Weidenbäume ist für die Schutzgüter Arten und Biotope nicht in einem angemessenen Zeitraum ausgleichbar. In diesem Bereich ist eine Bebauung daher nur vertretbar, wenn ein möglichst großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten wird.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre weitgehend vermeidbar, wenn sich die neue Bebauung auf den Bereich innerhalb der vorhandenen Gehölze beschränkt und, insbesondere in östlicher Richtung, nicht über die vorhandene, zu erhaltende Baumhecke hinausgreift.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

I. Zu vermeidende Beeinträchtigungen (V)

- V 1 Erhalt der vorhandenen Hecken und Laubbäume auf Flächen 1, 2, 5.
Begründung: Erhalt der im Landschaftsbild als Sichtschutz wirksamen Vegetationsstrukturen

II. 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 1-5 von ca. 13.000 m² entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-4, die zu kompensieren sind (Flächenumfang mind. 3.900 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 Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang mind. 3.900 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, Ziergarten).

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 5-21 m Breite entsprechend Plandarstellung (Baumhecken, 2-reihige Obstbaumhoch/-halbstämme, Gruppen aus Einzelbäumen, kombinierbar mit Maßnahmen für Konflikte 1 + 3). Gesamtumfang ca. 3.900 m².

Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes. Verringerung der Dominanz der Neubebauung.

Ausgleichsmaßnahme A 3

- Anlage von Baumreihen auf den Grundstücken entlang der Anliegerstraße bei Teilfläche 4.

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 24.07.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:


(Gerhard Ammen)

