

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 Erhaltung vorhandener Obstbäume.

Begründung: Erhaltung von ortstypischen Grünelementen zur Eingliederung der Siedlung in die Landschaft. Sicherung von Biotopstrukturen für Vögel und Insekten.

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

Gewöhnlich werden bei Abrundungssatzungen Grundflächenzahlen von 0,2 angestrebt. Dies erfordert relativ große Grundstücke, auf denen i.d. Regel die nach LPflG erforderlichen Kompensationsmaßnahmen integriert werden können.

Im Fall Schwirzheim liegen bei Fläche 3,4 und 5 (vgl. Kartenanlage) Verhältnisse entspr. § 34 BauGB (Innenbereich) vor, für die einerseits eine verdichtete Bauweise auf kleineren Grundstücken anzustreben ist, andererseits kein rechtlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird daher trotz Festlegung einer GFZ 0,3 der Kompensationsbedarf auf eine GFZ von 0,2 als Mittelung abgestellt. Diese Lösung hilft, eine stärkere Zersiedelung am Ortsrand zu vermeiden.

Aufgrund der Versiegelung entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-3, die zu kompensieren sind (Flächenumfang ca. 4.900 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. 20 % der Grundstücksfläche (Anlage von naturnahen Gebüsch/Gehölzflächen/artenreichen Wiesen ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel), Flächenumfang ca. 4.900 m² (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikt 4).

Begründung: Entlastung von intensiv genutzten Böden etwa im Verhältnis 1:1 zu den versiegelten Flächen, gemittelt über den gesamten Geltungsbereich.

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 (Ortsteile nordwestlich der K 170). Zur Kompensation wird erforderlich:

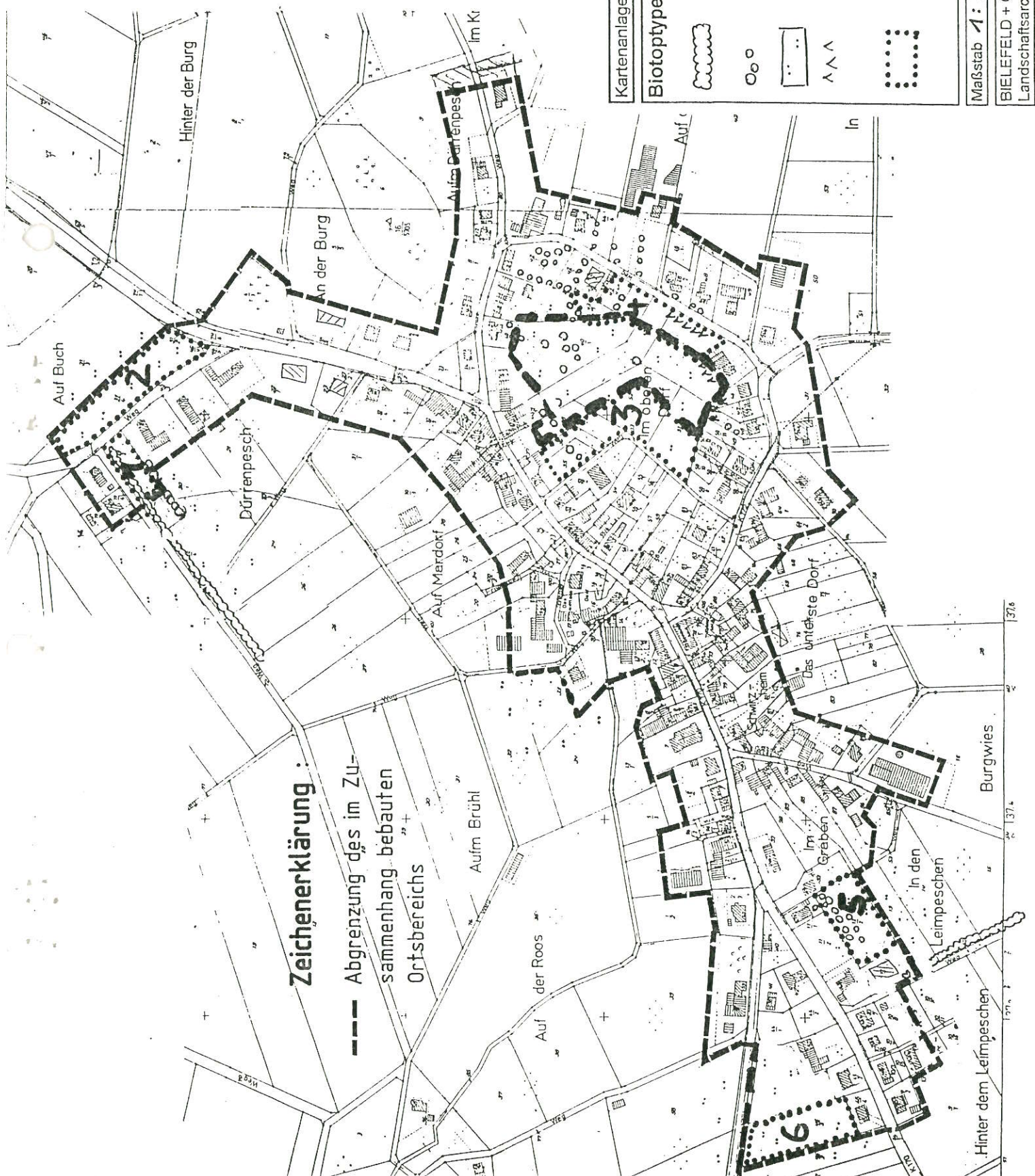
A 1 Anlage von Gehölzflächen am Ortsaußenrand von mindestens 5 m Breite entsprechend Plandarstellung. Gesamtumfang ca. 2.700 m².

Begründung: Schaffung eines neuen landschaftstypischen Ortsrandes.

Verringerung der Dominanz der Neubebauung in der Naturpark-Landschaft.

A 3 Anlage von Baumreihen auf den Grundstücken entlang der Innerortsstraßen.

Begründung: Innerörtliche Gestaltung/Einbindung der Baukörper.



Kartenanlage zur Begründung

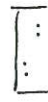
Biotypen - Bestand



Baumhecken aus heimischen Arten
Obstbäume



Obstbäume



Intensivgrünland



Fischen



In die Abrundung einbezogene Teilflächen

Maßstab 1:5000

BIELEFELD + GILICH
Landschaftsarchitekten