

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan I 34

Wegberg

- In Gerichhausen -

Bürgerbeteiligung (Bj) Abs. 1 BauGB	
VOM	BIS
Öffent. Auslegung (53 Abs. 2 BauGB)	
VOM	BIS
27.11.2000	27.12.2000

1.0	DARSTELLUNG DER BAUMAßNAHME	4
	1.1 AUFGABENSTELLUNG UND LAGE DES GEBIETES	4
2.0	BESTANDSAUFNAHME	5
	2.1 RELIEF	5
	2.2 BODEN	5
	2.3 GRUNDWASSER	5
	2.4 KLEINKLIMA	5
	2.5 FAUNA	5
	2.6 FLORA	6
3.0	PLANUNGSVORGABEN	6
	3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
	3.2 LANDSCHAFTSPLAN-ENTWURF	6
	3.3 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	6
	3.4 WASSERSCHUTZ	6
	3.5 BEBAUUNG	6
	3.6 ERSCHLIEBUNG	7
	3.7 LANDSCHAFTSBILD	7
4.0	EINGRIFFSBEWERTUNG	7

5.0	DARSTELLUNG VON ART UND UMFANG DES EINGRIFFES	8
	5.1 KONFLIKTDARSTELLUNG	8
	5.2 VERMEIDBARKEIT DES EINGRIFFES	8
6.0	GROBBEURTEILUNG DES EINGRIFFES	9
7.0	AUSGLEICH UND ERSATZMAßNAHMEN	10
	7.1 PFLANZSCHEMA	11
	7.2 PFLANZLISTE	12
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	13
9.0	ANHANG	
	9.1 TABELLEN	
	9.11 TABELLE 1 FLÄCHENBESTANDSAUFNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN	14
	9.12 TABELLE 2 AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRAMES	15
	9.13 TABELLE 3 ZUSTAND DES UNTRSUCHUGNSRAUMES GEMÄß DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
10.0	ANLAGEN	
	10.1 PLAN 1 BESTANDSAUFNAHME	17
	10.2 PLAN 2 BEBAUUNG UND AUSGLEICH	18

1.0 Darstellung der Baumaßnahme

1.1 Aufgabenstellung und Lage des Gebietes

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 beschlossen, den Bebauungsplan I 34 - In Gerichhausen - aufzustellen.

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches **Großgerichhausen** in der Gemarkung Wegberg, Flur 22 mit den Flurstücken 18, 48 64, 65, 66, 71, 72 193 und 194 sowie der Flur 23 mit den Flurstücken 8, 48, 82, 101, 102 und 103.

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Mischgebiet", das Maß der baulichen Nutzung der Einzelhäuser mit der GRZ von 0,3 und einer max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage von Wohnbauland zu entsprechen, unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die vorhandene Ortsrandbegrünung wird aufgegriffen und durch einen durchlaufenden Gehölzstreifen im hinteren Grundstücksbereich mit heimischer Vegetation als Hochstämme und Gehölzgruppen fortgeführt.

2.0 Bestandsaufnahme (siehe Tabelle 1)

Das Plangebiet wird mit 77 % überwiegend ackerbaulich genutzt (53.610 m²), wobei ein geringer Teil, hier 3 %, sich als ehemalige Obstwiesen mit altem abgängigem Baumbestand (2.035 m²) darstellt, 12 % der Flurstücke sind mit freistehenden Wohngebäuden bebaut (8.618 m²).

2.1 Relief

Der rd. 610 m lange Flächenstreifen fällt in östliche Richtung leicht ab:

- 66,6 m ü NN westliches Ende
- 66,5 m ü NN östliches Ende

2.2 Boden

Die Bonität des Bodens wird mit 67 Punkten angegeben. Er besteht überwiegend aus lehmigem Sand und unterschiedlich mächtigen Kiesschichten.

2.3 Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Westen nach in östlicher Richtung mit einem unterschiedlichen Grundwasserstand:

- 61 m = 5,6 m westliches Ende unter OK Gelände
- 62 m = 4,5 m östliches Ende unter OK Gelände

2.4 Kleinklima

Das Kleinklima wird durch die Gebäudeplanung nicht beeinflusst. Die Neuplanung sieht freistehende Einfamilienhäuser mit einer Firsthöhe von max. 8,50 m vor. Der Bebauungsplan liegt in der südwestlich verlaufenden Hauptwindrichtung.

2.5 Fauna

Im Plangebiet finden sich der räumlichen Gegebenheit angepasste Kleinsäuger, Vögel und Insekten. Eine artenreiche Population von Singvögeln, Insekten und Kleinsäugetern findet sich im angrenzenden Bruchgebiet.

2.6 Flora

Die Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, wie das Aufbringen von Gülle und Düngemittel sowie das regelmäßige Umwerfen der Ackerkrume, lassen für den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich keine herausragende Artenvielfalt zu.

Auf den Parzellen 101 und 102 der Flur 22 befinden sich neben Kiefern, Koniferen und Tannenbestand, auch noch einige abgängige Obstbäume.

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes III "Schwalmplatte" trifft für die Flächen zwischen der Straße "In Gerichhausen" und dem Grenzlandring keine Festsetzungen i. S. §§ 19 ff LG. Östlich des Uevkovener Grenzgrabens (außerhalb des Plangebietes) setzt der vorgeh. Landschaftsplan-Entwurf als Entwicklungsmaßnahme einen Gehölzstreifen fest.

3.3 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Schutzzonen.

3.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

3.5 Bebauung

Innerhalb des Plangebietes stehen vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser und eine Scheune

Der oberhalb der Straße "In Gerichhausen" liegende Wohnsiedlungsbereich **Großgerichhausen** wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

3.6 Erschließung

Der betroffene Bereich wird durch den vorhandenen Flurweg **In Gerichhausen** erschlossen. Die Kanalisation für diesen Siedlungsbereich erfolgt bis zum Jahre 2005.

3.7 Landschaftsbild

Der landschaftsästhetische Gesichtspunkt bleibt unberücksichtigt, da die bestehende Bebauung mit unterschiedlichen Grundstückseinfassungen im hinteren Gartenbereich zur offenen Landschaft hin das bestehende Ortsbild dominiert. Die geplante Ausrichtung der Ausgleichsflächen sieht eine durchgehende, entlang des gesamten Plangebietes verlaufende Feldhecke vor. Die Pflanzart entspricht den Empfehlungen des Landschaftsplan-Entwurfes.

4.0 Eingriffsbewertung

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt durch die Bewertungshilfe von Eingriffen in Natur und Landschaft (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung):

1. Bewertungsschritt (siehe Tabelle 2)

Standartisierte Bewertung der Biotoptypen (Grundwert A):
hier wird jeder Biotoptyp durch einen ausführlich erläuterten Grundwert der Skala 0 bis 10 aufgenommen und bewertet. Ein Grundwert über 8 schließt die Überplanung der betroffenen Fläche aus.

2. Bewertungsschritt (siehe Tabelle 3)

Bewertung des Zustandes des Untersuchungszeitraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grundwert P):
Hier wird die Flächennutzung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und vorgegebenen Werten klassifiziert.

3. Bewertungsschritt

Die Flächen der Bestandsaufnahme und der Planung werden mit den jeweiligen Grundwerten multipliziert und dann gegenübergestellt.
Die Gesamtbilanz der Planung darf die Bilanzierung des Bestandes **nicht** überschreiten.

5.0 Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Vor der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft soll zunächst festgestellt werden, ob die Maßnahme nach anderen rechtlichen Vorgaben (Bauleitplanung, Schutzstatus, landesplanerische Zielsetzungen u. a.) zulässig und durchführbar ist. Dies ist hier der Fall.

Bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu klären, welche Wertigkeit die betroffenen Flächen für die Flächenausweisung darstellt.

5.2 Konfliktdarstellung

Die Umsetzung einer durchlaufenden Bebauung in einer Länge von rd. 610 m können folgende Konflikte entstehen:

- Verlust von Ackerflächen
- Versiegelung von biologisch aktiven Flächen
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung des Kleinklimas, der Versickerungsrate und des aktiven Bodenlebens durch Versiegelung.

5.2 Vermeidbarkeit des Eingriffes

Vor der Errechnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen verlangt die Eingriffsregelung (§ 4 LG) jedoch die Prüfung der Vermeidbarkeit des Eingriffes, die sich z. B. dadurch ergibt, dass:

- kein nachweisbarer Bedarf für das Vorhaben besteht
- das Vorhaben keine geeignete Lösung für die Deckung des vorhandenen Bedarfs darstellt,
- eine für den Naturhaushalt/Landschaftsbild günstigere Lösungsmöglichkeit besteht (z. B. die Art der Oberflächenentwässerung), die den eigentlichen Zweck des Vorhabens ebenfalls erfüllt und keine unverhältnismäßig hohen Nachteile für andere Anforderungen an Natur und Landschaft mit sich bringt.

6.0 Grobbeurteilung des Eingriffes

Das Gesamtgebiet hat eine Größe von 69.930 m².

Die Flächeninanspruchnahme zur Umwandlung offener Flächen in Wohnbauland und Ausgleichsflächen stellt sich folgendermaßen dar:

° Ackerflächen	53.610 m ²	(77 %)
° Brachen	2.035 m ²	(3 %)

Die Ausweisung unterschiedlicher Areale zur Umsetzung des Bebauungsplanes zeigt folgende Flächennutzung:

° verbleibende Ackerflächen	34.207 m ²	(49 %)
° bebaute Grundstücksflächen	21.961 m ²	(32 %)
- GRZ 0,3	6.588 m ²	
- Zier- und Nutzarten	15.373 m ²	
° Straße		
- Erweiterung	1.421 m ²	(2 %)
- Bestand	3.986 m ²	(6 %)
° Feldwege (Bestand)	1.543 m ²	(0,2 %)
° Flächen für den Ausgleich		
- 10,00 m x 608 m langer durchlaufender Pflanzstreifen	6.479 m ²	(2 %)
- 13 Laubbäume, einzelstehende Hochstämme	195 m ²	(0,3 %)

Zur Kompensation des geplanten Eingriffes werden innerhalb des Bebauungsplanes 6.674 m² zu bepflanzende Flächen bereitgestellt.

7.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verwirklichung der notwendigen Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen orientiert sich im Folgenden an:

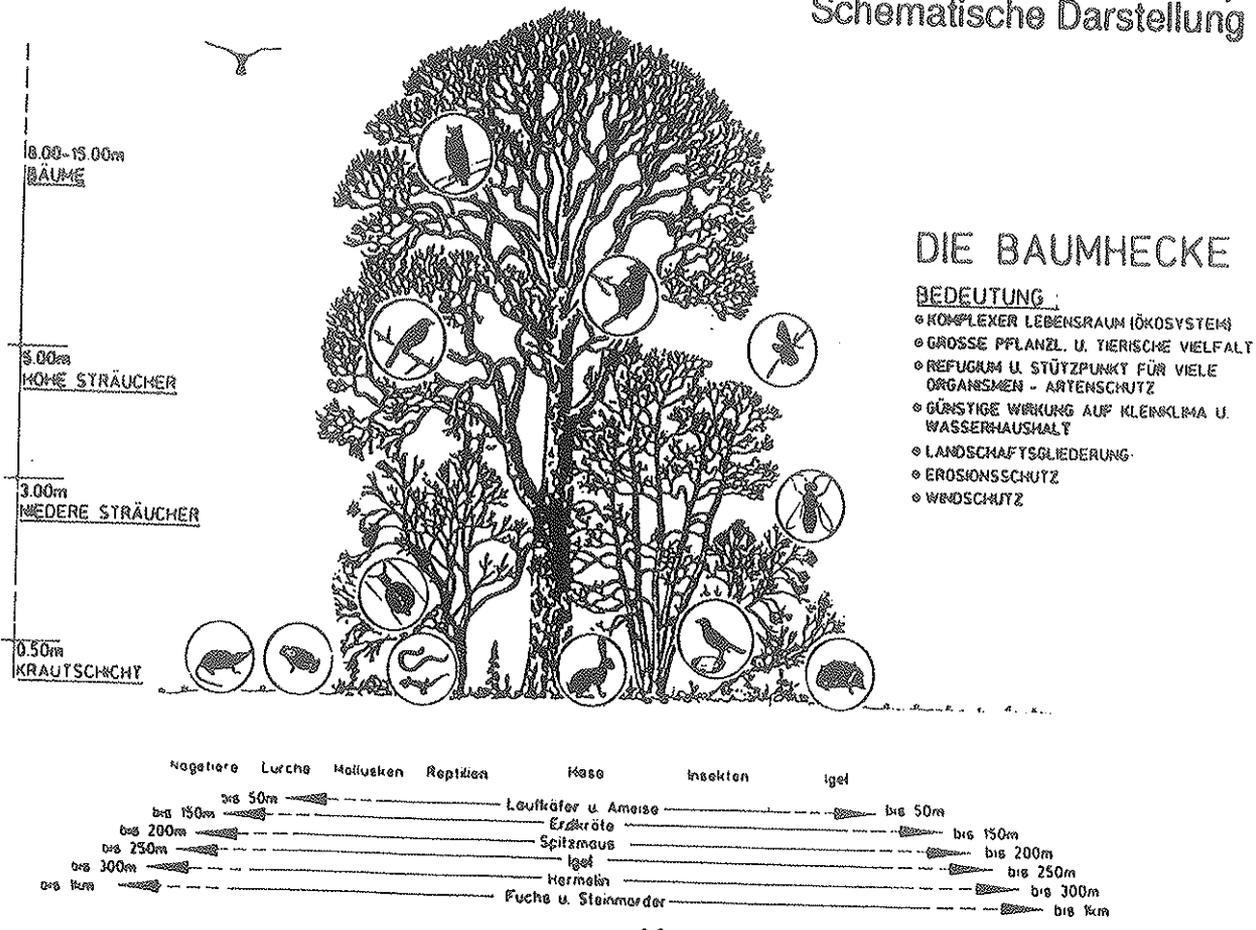
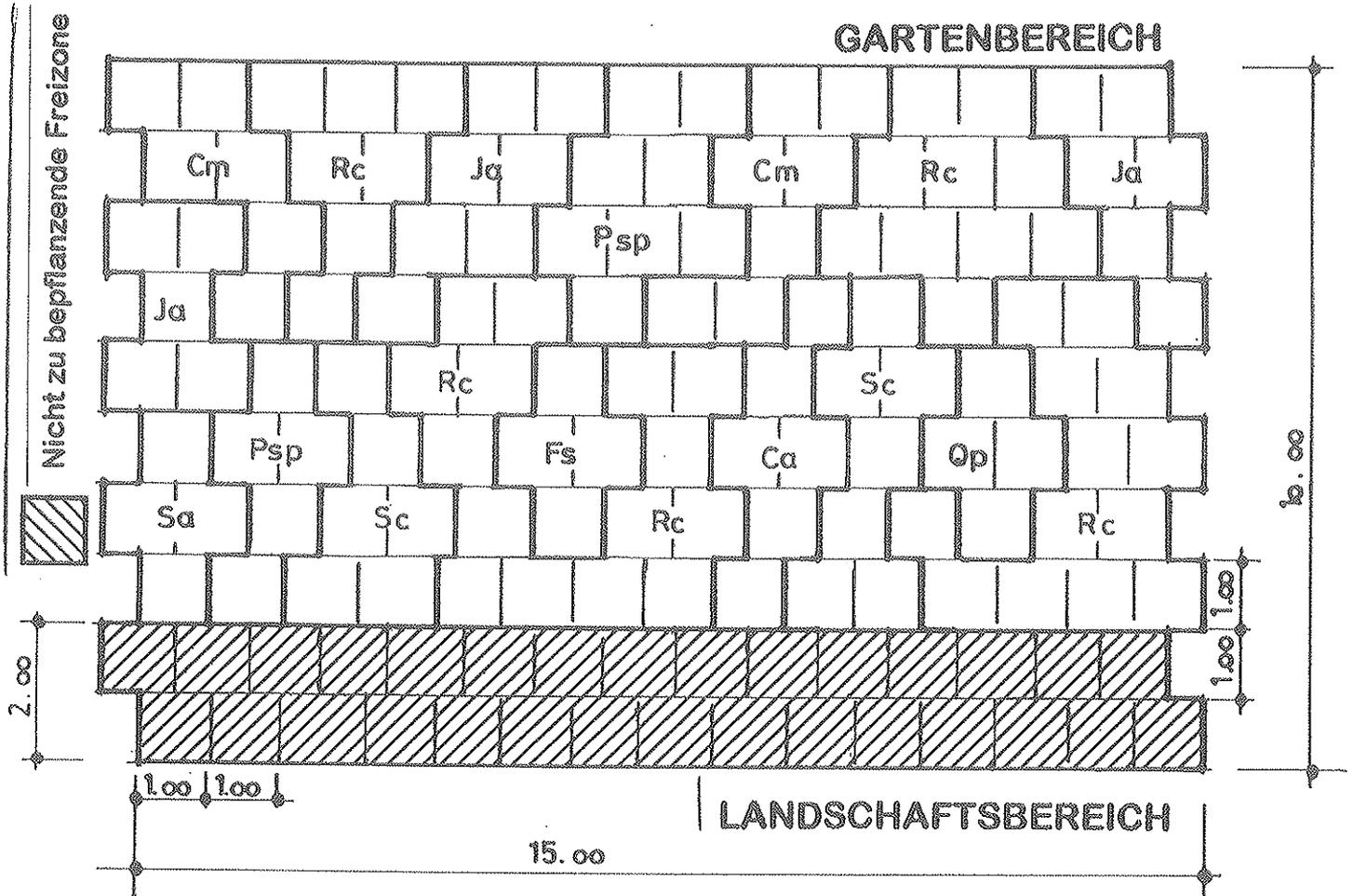
- der Anlage und dem Erhalt wertvoller Biotoptypen
- der Schaffung eines funktionalen Ausgleichs unvermeidbarer Eingriffe in den Bodenhaushalt
- der Berücksichtigung bestehender Vegetationsflächen, deren Erhaltung und Anbindung an den bestehenden Agrarbereich
- Aufwertung des Ortsrandes und der Wohnqualität durch zusätzliche Eingrünung der hinteren Grundstücksbereiche
- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken

Der 10,00 m breite Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes soll in der Art einer

Feldhecke

gepflanzt werden.

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes
- 10-reihige Baum- und Strauchbepflanzung
- Pflege : Sträucher alle 5 Jahre ausdünnen und auf den Stock setzen



PFLANZLISTE

a.d Gehölzliste d. Landschaftspanes III / 6 " Schwalmplatte "

hier : V Flattergras - Stieleichen - Buchenwald

Pflanzschema : Feldhecke

Pflanzqualität : Mittelhohe Sträucher 2 x verpflanzt 60 - 100 cm

Hochstämme 4 x verpflanzt StU 16 - 20 cm

Pflanzenabstand : 3/m² Pflanzraster 1,00m x 1,00mGesamtlänge : 582 lfd m Gesamtgröße 6200 m²

Kürzel	Vegetationsart	Vogelschutz Und Bienenweide	Anzahl d. Pflanzen aus der Teilfläche 10 mX15m	Gesamtanzahl d. Pflanzen A = 6200 m ²	Preis f. d. Gesamtmaßnahme	überschl. Preis für einen 15 m breiten Teilbereich
Sträucher h = 1 - 5 m						
Sc	Salweide Salix caprea	+	39	1599	5916,--	144,--
Ca	Corylus avellana Hasel	+	18	738	4576,--	112,--
Cm	Crateagus monogyna Weißdorn	+	42	1722	6027,--	147,--
Rc	Rosa canina Hundsrose	+	126	5166	5166,--	126,--
Ia	Ilex aquifolia Stechpalme	+	13	533	3065,--	75,--
Pep	Prunus spinosa Schlehe	+	26	1066	3944,--	96,--
Rf	Rhamnus frangula Faulbaum	+	7	287	1263,--	31,--
Hochstamm h=6-15m						
Fs	Fagus sylvatica Blutbuche	+	1	39	23400,--	600,--
Qp	Quercus petraea Traubeneiche	+	1	39	23400,--	600,--
Sa	Salix aucuparia Eberesche	+	1	39	3510,--	90,--
Gesamtkosten					80267,--	2021,-*

* Preis nach Liste, Stand 12/98, Preise des Pflanzabschnittes unter Annahme der Preise der Gesamtmaßnahme

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden wird der Eingriff der Planung gegenübergestellt. Die Planungsziele können im Plangebiet, wie nachgewiesen, kompensiert werden.

Die vorhandene Bebauung "Großgerichhausen" erfährt durch die geplanten Bauflächen eine städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung und Abrundung zum Nutzen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Maßnahme ist nach Abwägung unterschiedlicher Interessen und Anforderungen auch aus der Sicht der Landschaftspflege vertretbar. Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes I 34 In Gerichhausen möglich wird, kann i. S. des LG durch Maßnahmen der Landschaftspflege im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

9.0 Anhang

9.1 Tabellenverzeichnis

9.11 Tabelle 1

E i n g r i f f s b i l a n z i e r u n g

Bebauungsplan I 34 Wegberg - In Gerichhausen-

Flächenbestandsaufnahme

Nr.	Flächen	Bestand m ²	%	Planung m ²	%
1	Acker	53.610	77	34.207	49
2	Brache (älter als 5 Jahre)	2.035	3	---	---
3	bebaute Grundstücke	8.618	12	21.961	32
	GRZ 0,3 ¹	---	---	6.588 ¹	9 ¹
	Zier- und Nutzgarten ¹	---	---	15.373 ¹	22 ¹
4	Uevakovener Grenzgraben	138	---	138	---
5	Strasse	3.986	6	5.407	8
6	Feldwege	1.543	2	1.543	2
7	Einzelbäume	---	---	195	---
8	Ausgleichsflächen	---	---	6.479	9
Gesamtfläche des Planungsgebietes		69.930	100	69.930	100

Flächenaufnahme 2/ 99

¹in Nr. 3 enthalten

9.12 Tabelle 2

E i n g r i f f s b i l a n z i e r u n g

Bebauungsplan

I 34 A Wegberg - In Gerichhausen -

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Aufnahme Nr.	Code*	Fläche	Biotoyp	Grundwert*	Korrektur*	Gesamtwert	Einzelfläche	
siehe Plan		m ²	entsprechend Biotoypenliste			Sp.5 x Sp.6	Sp.3 x Sp.7	
1.0	Verkehrsflächen							
1.1	1.1	3.986	Strassenflächen	0	--	0	--	
1.2	1.5	1.543	Feldwegeflächen	0	--	0	--	
2.0	Freiflächen							
2.1	5.1	2.035	Brache, älter als 5 Jahre	4	0,7	3	6.105	
2.2	4.1	7.178	Zier- und Nutzgarten	2	--	2	14.356	
2.3	3.1	53.610	Ackerflächen	2	--	2	107.220	
2.4	4.3	138	Uevakovener Grenzgraben	4	0,7	3	552	
3.0	Gebäudebestand							
3.1	1.1	1.440	Gebäudebestand	0	--	0	0	
Gesamtflächenwert							A 128.233	

* siehe auch : Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, S. 10 ff

9.13 Tabelle 3

E i n g r i f f s b i l a n z i e r u n g

Bebauungsplan

I 34 Wegberg- In Gerichhausen

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
	Code	Flächen anteil	Biotoptyp	Grund wert	Korrek- tur	Gesamtwert	Einzelflächen
siehe Plan		m ²	entsprechend der Biotoptypenliste			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 3 x Sp. 7
1.0	Verkehrsflächen						
1.1	1.1	5.407	Verkehrsflächen	0	--	0	0
	1.2	1.543	Feldwege	0	--	0	0
2.0	Freiflächen						
2.2	4.1	15.373	Zier - und Nutzgärten	2	--	2	38.433
2.3	3.1	34.207	Ackerflächen	2	--	2	85.518
2.4	7.7	138	Uevakovener Grenzgraben	4	1	3	552
2.5	8.1	6.479	Fläche für den Ausgleich hier : Feldgehölz	6	1,2	7,2	16.198
2.6	8.1	195	13 Einzelbäume	6	0,7	4,2	819
3.0	Bebaute Flächen						
3.1	1.2	6.588	versiegelte Flächen m. nachgeschalteter Versickerung	0,5	--	0,5	6.588
Gesamtflächenwert						P	148.108

Gesamtbilanz : Gesamtflächenwert P - Gesamtflächenwert A = 148.108 - 128.233 = 19.875