

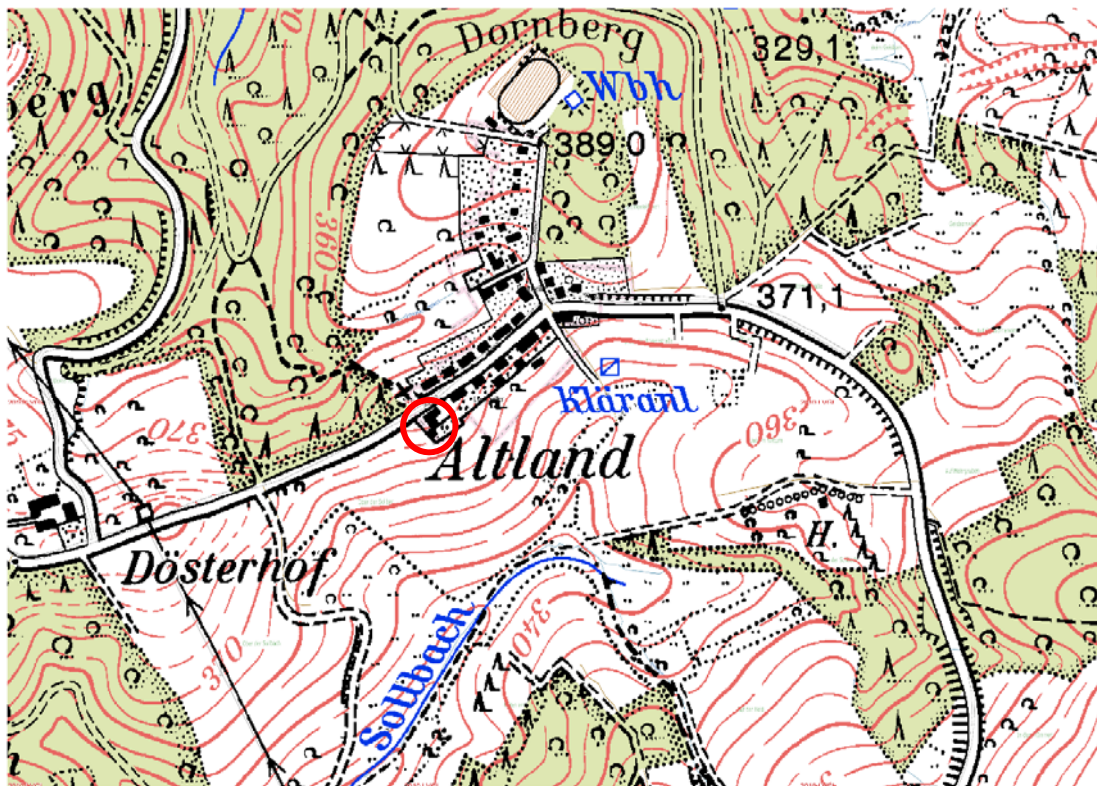
Stadt Wadern
Stadtteil Lockweiler, Altland



**Ergänzungssatzung „Ehemalige Schule“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Grünordnungsbeitrag

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitung:
Dr. Andreas Huwer

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Am Dreißigacker 9
66706 Pörl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trar
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815
www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Inhaber und
Beratender Ingenieur
Edgar Mohsamm
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserrwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Im Auftrag der Stadt Wadern
Wadern im November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Grünordnungsbeitrag	5
2.1 Bestand	5
2.2 Planung	6
2.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen	6
3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	7
4. Referenzen	8
Anlage 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	9
Anlage 2 - Maßnahmenblätter	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Blick nach Südosten auf das Plangebiet. Im Vordergrund sind die grundstücksbegrenzende Schmitthecke und die landschaftsbildprägende Linde zu sehen. 5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ist-Zustand des Plangebiets	10
Tabelle 2: Plan-Zustand des Plangebiets.....	10
Tabelle 3: Gesamt-Bilanzierung des Vorhabens	11

1. Anlass und Aufgabenstellung

Von dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 47/38 Flur 10 Gemarkung Lockweiler wurde eine Bauvoranfrage zwecks baurechtlicher Zulassung eines Einfamilienhauses gestellt.

Das Flurstück befindet sich in Altland bei Lockweiler, direkt gegenüber der Fatimakapelle am westlichen Ortseingang von Altland. Die angefragte Fläche befindet sich im Außenbereich der Gemeinde, ist jedoch im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Demnach besteht die Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB den bebauten Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festzulegen und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen.

Durch die Ausweisung als Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen vorbereitet, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Im vorliegenden Grünordnungsbeitrag werden diese Eingriffe bewertet und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen entwickelt.

2. Grünordnungsbeitrag

2.1 Bestand

Zentraler Bestandteil des Planungsraumes ist das ehemalige Schulgebäude, das aktuell als Wohngebäude genutzt wird, sowie die dazugehörigen Garagen (HN1). Zur Straße hin finden sich vorwiegend Zierrasen und -gehölze sowie geschotterte Flächen, die als Hofflächen mit geringem Versiegelungsgrad (HT2) zusammengefasst werden. Westlich und südlich des Gebäudes befinden sich private Grünanlagen mit geringem Gehölzanteil (HM3).

Westlich der Bestandsgebäude befinden sich ebenfalls Vielschnitttrassen. Allerdings werden diese von einer breit ausladenden Linde (BHD ~ 60 cm) dominiert (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Außerdem stehen hier noch einzelne Obstgehölze (BHD 20-30 cm). Entlang der Grundstücksgrenze steht eine Liguster-Schnitthecke. Der gesamte Bereich wird aufgrund der dominierenden Linde als Baumgruppe (BF2) erfasst.



Abbildung 1: Blick nach Südosten auf das Plangebiet. Im Vordergrund sind die grundstücksbegrenzende Schnitthecke und die landschaftsbildprägende Linde zu sehen.

Da das Plangebiet anthropogen stark überformt ist, wird auf eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen mit Artenlisten verzichtet. Ein Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten kann ausgeschlossen werden.

Die anthropogenen Biotoptypen sind weitverbreitet und ungefährdet. Lebensraumtypen i. S. d. Anhang 1 der FFH-RL oder gesetzlich geschützte Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 SNG kommen im Plangebiet nicht vor.

Strukturen, die für gehölbewohnende Vogel- oder Fledermausarten von Bedeutung sind, wie Strukturen Totholz, Ast-/Stammhöhlen o. ä., wurden in den Gehölzen nicht festgestellt. Ein Vorkommen von anderen planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann in Anbetracht des geringen Lebensraumpotentials der örtlichen Biotoptypen ebenfalls ausgeschlossen werden. Umweltschäden i. S. d. § 19 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

2.2 Planung

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes soll das Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen und der Bereich entsprechend als neues Grundstück ausgegliedert werden (siehe Begründung). Für den Bau des Gebäudes müssen die bestehenden Gehölze gerodet werden. Den Festsetzungen der Satzung entsprechend, können maximal 224 m² durch das zukünftige Gebäude versiegelt werden.

Für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück 32/40 in der Flur 10 in der Gemarkung Lockweiler eine Baumreihe aus naturraumtypischen Arten gepflanzt (siehe Maßnahmenblatt im Anhang).

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Methodisch folgt die rechnerische Bewertung des Eingriffes und der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen den Vorgaben des Leitfadens Eingriffsbewertung (MFU 2001) in der vereinfachten Form. Die standardisierten Formblätter hierzu finden sich im Anhang (Anlage 1).

Für die Bewertung des Eingriffes werden nur diejenigen Biotoptypen herangezogen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft überplant werden oder deren temporäre Beeinträchtigung/Zerstörung nach Abschluss der Maßnahme nicht wieder rückgängig gemacht werden kann.

Die Linde wird mit den angrenzenden Obstbäumen als Baumgruppe zusammengefasst und als Feldgehölz (Code 2.10) bilanziert. Aufgrund der anthropogenen Überprägung wird der Planungswert jedoch um 4 ÖW reduziert. Die privaten Grünanlagen werden in der Erfassungseinheit 3.5.3 *sonstige Grünflächen* zusammengefasst, der Planungswert wird jedoch auf 7 reduziert, da sie naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Hochstammpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme A1) werden als Baumreihe (Code 2.12) mit dem Standard-Planungswert von 18 ÖW bilanziert. Der Flächenansatz ergibt sich aus der 7 m durchmessenden (Ziel)-Krone der Bäume und der Länge der geplanten Baumreihe (134 m). Die überplante Fettwiese wird mit 12 ÖW bilanziert (Standard-Planungswert -1 ÖW), da sie für eine höhere Bewertung zu artenarm ist.

Bilanz

Die Planungen sind mit einem rechnerischen Defizit von **-5.176 ÖW** verbunden. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme können **5.628 ÖW** generiert werden, womit die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden können.

4. Referenzen

LÖKPLAN (2012): Biotopkartierung Rheinland-Pfalz. - LökPlan GbR, Anröchte.

LVGL (2020): GeoPortal Saarland. - Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung [Hrsg.], Saarbrücken. URL: <http://geoportal.saarland.de/portal/de/> [Zugriff: Mai 2020].

MFU (2001): Methode zur Bewertung des Eingriffes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung. - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.

Gesetzestexte

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist

FFH-RL: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Anlage 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Tabelle 1: Ist-Zustand des Plangebiets

Nr.	EE Nr.	EE Text	Fläche [m ²]	ÖW/m ²	ÖW ges.	Begründung
1	2.11	Baumgruppe (BF2)	451	15	6.765	Anthropogene Zusammensetzung; Zierrasen (-3 ÖW)
2	3.5.3	Grünanlage (HM3)	975	7	6.825	Zierrasen, wenig Gehölze (-5 ÖW)
3	3.5.3	Hoffläche (HT 2)	418	3	1.254	Schotterflächen, Zierrasen (-9 ÖW)
4	3.1	Gebäude (HN1)	451	0	0	Standardplanungswert
5	2.2.14.2	Fettwiese (EA0)	2.569	12	30.828	relativ artenarm (-1 ÖW)
Summe			4.864		45.672	

Tabelle 2: Plan-Zustand des Plangebiets

Nr.	EE Nr.	EE Text	Fläche [m ²]	ÖW/m ²	ÖW ges.	Begründung
1	2.11	Baumgruppe (BF2)	0	15	0	Fixbewertung wie Nr. 3
	3.1	Vollversiegelung (Gebäude)	224	0	0	
	3.5.3	Grünanlage	227	7	1.589	
2	3.5.3	Grünanlage (HM3)	975	7	6.825	
3	3.5.3	Hoffläche (HT 2)	418	3	1.254	
4	3.1	Gebäude (HN1)	451	0	0	
5	2.2.14.2	Fettwiese (EA0)	1.631	12	19.572	Standard-Planungswert
	2.12	Baumreihe	938	18	16.884	
Summe			4.864		46.124	

Tabelle 3: Gesamt-Bilanzierung des Vorhabens

Nr.	Ist-Zustand	Plan-Zustand	Fläche [m ²]	ÖW-Ist	ÖW-Plan	ÖW-Bilanz
1	Baumgruppe (BF2)	Baumgruppe (BF2)	0	6.765	0	-5.176
		Vollversiegelung (Gebäude)	224	0	0	
		Grünanlage	227	0	1.589	
2	Grünanlage (HM3)	Grünanlage (HM3)	975	6.825	6.825	0
3	Hoffläche (HT 2)	Hoffläche (HT 2)	418	1.254	1.254	0
4	Gebäude (HN1)	Gebäude (HN1)	451	0	0	0
5	Fettwiese (EA0)	Fettwiese (EA0)	1.631	30.828	19.572	5.628
		Baumreihe	938	0	16.884	
Summe			4.864	45.672	46.124	452

Anlage 2 - Maßnahmenblätter

Maßnahmenblatt		A1
Projekt Satzung Altland	Vorhabenträger Stadt Wadern	
Bezeichnung Pflanzung einer freiwachsenden Hecke	Maßnahmentyp V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme G = Gestaltungsmaßnahme Zusatzindex FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme CEF = funktionserhaltende Maßnahme FCS = Sicherung d. Erhaltungszustands	
zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahme: → Maßnahmenkarte		
Lage der Maßnahme		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte		
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche		
Landschaftspflegerisches Zielkonzept		
<input type="checkbox"/> Vermeidung für Konflikt	Nr.	
<input type="checkbox"/> Ausgleich für Konflikt	Nr.	
<input type="checkbox"/> Ersatz für Konflikt	Nr.	
<input type="checkbox"/> Maßnahme zur Schadensbegrenzung für		
<input type="checkbox"/> Maßnahme zur Kohärenzsicherung für		
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahme für		
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für		
Ausführung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme		
Gesamtumfang der Maßnahme	938 m²	
Zielbiotop: • Baumreihe (BF1)	Ausgangsbiotop: • Fettwiese (EA0)	
Hinweise zur landschaftspflegerischen Bauausführung		
Zeitliche Zuordnung	<input type="checkbox"/> Umsetzung vor Beginn der Maßnahme <input type="checkbox"/> Umsetzung im Zuge der Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Umsetzung nach Abschluss der Maßnahme	
Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG)		
Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum des Antragsstellers.		

Maßnahmenblatt		A1
Projekt Satzung Altland	Vorhabenträger Stadt Wadern	
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen		
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen		
Weitere Hinweise für die Ausführungsplanung Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Bau des Wohngebäudes umzusetzen.		

Maßnahmenblatt		A1
Projekt Satzung „Ehemalige Schule“ Altland	Vorhabenträger Stadt Wadern	
Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG) Die Parzelle befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers		
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gem. DIN 18916 bzw. DIN 18919.		
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen -/-		
Weitere Hinweise für die Ausführungsplanung Die Hochstämme sind mit einer geeigneten Baumverankerung (Dreibock o. ä.) zu sichern. Des Weiteren ist der Pflanzstandort in einem Radius von 30 cm mit Rindenmulch, einer Naturfaser-Mulchmatte o. ä. abzudecken.		