

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Messerich
"Gewerbegebiet"

Begründung

Stolz + Partner
Stadtplaner/Architekten
Maarstr. 25
5500 Trier
Tel. 0651/24026

Bielefeld + Gillich
Landschaftsplanung
Kaiserstr. 15
5500 Trier
Tel. 0651/41597

April 1992

Inhaltsverzeichnis	Seite	
1	Vorbemerkung	1
2	Planungsgrundlagen	1
3	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	2
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung	2
3.2	Städtebauliche Konzeption	2
3.2.1	Städtebauliche Vorgaben	2
3.2.2	Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2.3	Ver- und Entsorgung	3a
3.2.4	Besitzverhältnisse	3a
4	Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung	4
4.1	Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen	4
4.2	Landespflegerische Zielvorstellungen und Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung	4
4.2.1	Wasserhaushalt	5
4.2.2	Landschaftsbild	5
4.2.3	Arten und Biotope	6
4.2.4	Böden	6
4.2.5	Klima/Lufthygiene/Lärm	7
4.3	Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	7
4.4	Konflikt- und Maßnahmentabelle	8
5.	Kosten	14
6.	Flächenbilanz	14

Karten

Bebauungsplan M 1 : 1000

1. VORBEMERKUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Messerich hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück "Auf'm Mühlenweg" beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage zwischen der B 257 und dem ehemaligen Bundesbahngelände.

Im Jahre 1990 wurde zur Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans durch die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Die hierbei genannten Bedingungen und Auflagen zur Ausweisung des künftigen Gewerbegebiets wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grenzen des Plangebietes:

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Parzelle 20/8, im Osten stößt das Plangebiet an die Wegeparzelle 50/2. Im Süden bildet die B 257 die räumliche Begrenzung, im Westen die Straße "Am Bahnhof".

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Messerich liegt im Bitburger Gutland im Naturraum "Unteres Nimsstal". Dieses ist gekennzeichnet durch das breite Tal der Nims, das nach Osten allmählich in die Bitburger Keuperhochfläche übergeht.

Das Gelände des Bebauungsplans ist ein nach Westen in Richtung Nims abfallender Hang in einer Höhe von 280 - 290 m ü.NN. Im Bereich der Kreuzung B 257/Straße "Am Bahnhof" (Parzellen 14/3 und 13/3) wird eine flache Kuppe gebildet, die nach Nordwesten einige Höhenmeter relativ steil abfällt, um nordöstlich der Parzelle 15 ziemlich flach weiterzuverlaufen.

Der Ortskern von Messerich liegt auf quartären Aufschüttungen der Nims. Der geologische Untergrund im Bereich des Gewerbegebiets besteht aus Tonen und Mergeln des mittleren Keuper. Die aus ihm hervorgegangenen schweren Lehmböden, überwiegend Parabraunerden, sind fruchtbar, neigen aber auf Verebnungsflächen zur Staunässe.

Die Grundwasserneubildungsrate ist wegen der bindigen Schichten des Untergrundes nur sehr gering, aus dem selben Grund bildet sich auch kein Grundwasserkörper aus. Ein hoher Anteil des Niederschlagswassers fließt oberflächlich direkt ab oder zieht oberflächennah in Abflußgräben ab. Die Entwässerung erfolgt durch die Nims.

Klimatisch steht das Plangebiet zwischen dem wärmebegünstigten Moseltal, zu dem auch das untere Sauerthal zu rechnen ist, und dem feuchtkühlen, submontanen Klima des Islek. Die Niederschläge liegen bei etwa 750 mm pro Jahr. Das Geländeklima wird von der relativen Windoffenheit geprägt, in Strahlungsnächten bildet sich auf den offenen Flächen Kaltluft.

Die potentielle natürliche Vegetation ist ein basen- und nährstoffreiche Standortverhältnisse anzeigender Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum), ein im Bitburger Gutland weitverbreiteter Standorttyp.

Die reale Vegetation wird aufgrund der günstigen Standortbedingungen durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen bestimmt. Lediglich entlang der B 257 sowie der Straße "Am Bahnhof" konnten sich überwiegend schmale Saumgesellschaften entwickeln. Diese gehen im Bereich breiter Böschungsbereiche in Schlehengebüsch über.

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch weite Ausblicke ins Nimstal mit Obstwiesen, Wiesen, Äckern. Der markante Hochpunkt wird markiert durch eine auf kleiner Anhöhe stehenden Kapelle mit umgebendem Baumbestand, die von allen vier an dieser Kreuzung zusammen-treffenden Straßen schon von weitem als Zielpunkt erkennbar ist. Seine besondere Funktion erhält dieser Punkt dadurch, daß konkurrierende, weit wirkende Elemente in der Umgebung nicht vorhanden sind.

Schutzgebiete sind durch das geplante Gewerbegebiet nicht betroffen.

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets eine gemischte Baufläche von ca. 1,0 ha dargestellt, der restliche Teil derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Rahmen der Eigenentwicklung werden zusätzliche gewerbliche Bauflächen benötigt. Art und Umfang des künftigen Gewerbegebiets wurde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.10.1990 festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.2 Städtebauliche Konzeption

3.2.1 Städtebauliche Vorgaben

Die für die gewerbliche Ansiedlung vorgesehene Fläche ist der Ortslage Messerich vorgelagert. Ein Ansatz gewerblicher Nutzung ist bereits durch das Raiffeisen- und Verbandsgemeinde-Lager gegeben. Die vorhandene Gebäudeausrichtung und Gebäudehöhe bilden zusammen mit dem Geländeverlauf die Vorgaben für die künftigen Baumaßnahmen. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei die optische Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der B 257. Aus diesem Grund wird zwischen den künftigen Gewerbegrundstücken und der B 257 ein ca. 30 m breiter Grünstreifen, bestehend aus öffentlicher Grünfläche und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet. Als Ergänzung dieser Maßnahme wird eine Bauhöhenbeschränkung durch Festsetzung der Traufhöhe und Erdgeschoß-Fußbodenhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.2 Erschließung, Art- und Maß der baulichen Nutzung

Die ca. 3,5 ha große Gewerbefläche wird durch die vorhandene Straße "Am Bahnhof", sowie eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. In Verlängerung der v.g. Stichstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche (Vorbehaltsfläche) vorgesehen, die langfristig betrachtet die Option einer Weiterführung der Zufahrtsstraße ermöglichen soll. Der Zuschnitt der künftigen Gewerbegrundstücke ist im B-Plan nur als Vorschlag eingearbeitet, und kann dem jeweiligen Bedarf angepaßt werden. Die Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) sind abweichend von der Baunutzungsverordnung niedriger angesetzt. Sie entsprechen dem örtlichen Bedarf, und sollen eine dem Standort angemessene Durchgrünung gewährleisten.

Wegen der erforderlichen optischen Abschirmung zur B 257 wurde in Verbindung mit dem unter Punkt 3.2.1 erwähnten Grünstreifen für die hier unmittelbar angrenzenden Grundstücke die Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der Fußbodenhöhe auf NN bezogen bestimmt. Hierdurch ist sichergestellt, daß die Gebäude gegenüber der B 257 optisch nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung treten. Die sich aus dem Landespflegegesetz ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im unmittelbaren Anschluß der Gewerbeflächen auf den Parz. 14/3 und 13/3 vorgesehen.

Durch textliche Festsetzung wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Begründung hierfür ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Erhaltung der wohnstandortnahen Grundversorgung, zur langfristigen Sicherung zentralörtlicher Funktion, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Dies insbesondere, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten in Randlagen von Gemeinden handelt.

Folgende Nutzungen sollen hierbei ausgeschlossen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, an Endverbraucher verkaufen sowie
2. Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren verkaufen, die üblicherweise nur in integrierten Lagen angeboten werden;
 - Schuhe und Bekleidung
 - Elektrogeräte, Audio- und Videobereich (braune und weiße Ware)
 - Bürobedarf, Schreibwaren, EDV
 - Sport- und Spielwaren
 - Fotoartikel
 - Schmuckwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Schallplatten
 - Drogerien.

Ausnahmsweise zulässig können z.B. sein:

- Baustoffe, Heimwerker- und KFZ-Bedarf
- Camping- und Freizeitartikel
- Gartenbedarf
- Möbel
- Getränkehandel.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung ist durch Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Gemeinschaftskläranlage "Unteres Nimstal".

3.2.4 Besitzverhältnisse

Das Gelände befindet sich größtenteils im Privatbesitz. Die Realisierung des B-Plans erfolgt durch gesetzliche Baulandumlegung.

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

4.1 Von der geplanten Bebauung und Nutzung ausgehende Wirkungen

Zur Beeinträchtigung von Landschaftsfunktionen oder -nutzungen können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren führen.

a) Baubedingte Wirkungen

- Beseitigen von Vegetationsbeständen
- Abschieben und Zerstörung von belebtem Boden (ca. 25.000 cbm)
- Abschwemmen von Stoffen (Öle u.a. Schadstoffe) in den Untergrund u./o. Oberflächengewässer
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und den Baubetrieb auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

b) Anlagenbedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude, Lager- und Stellplätze, sowie Straßen (ca. 15.000 m²)
- Sichtbarkeit großflächiger, unmaßstäblicher Gebäude
- Flächenentzug für andere mögliche Nutzungen
- Barriereeffekt durch Straßen, Gebäude, Lagerplätze etc.
- Kleinklimaänderungen

c) Betriebsbedingte Wirkungen

- Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser
- Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser
- Abschwemmung bzw. Versickern von Schadstoffen
- Lärm durch Verkehr und Betriebsvorgänge
- Austrag von Stoffen in die Luft

Die Höhe der tatsächlichen Belastung hängt von der Empfindlichkeit der betroffenen Landschaftsfunktionen ab.

4.2 Landespflegerische Zielvorstellungen und Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung

Gemäß § 17 (2) LPflG ist unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Planungsgebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären. Die Ziele werden der besseren Überschaubarkeit wegen auf Teilfunktionen bezogen. Gleichzeitig wird gem. § 17 (4) LPflG dargestellt, welche Abweichungen von den geplanten Zielvorstellungen vorgenommen werden müssen, um die beabsichtigte gewerbliche Nutzung sicherzustellen und welche Kompensationsmaßnahmen deshalb erforderlich werden, um Konflikte mit dem Landschaftshaushalt sowie dem Landschaftsbild auf ein umweltverträgliches Maß zu reduzieren.

4.2.1 Wasserhaushalt

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bindigen Böden und der kompakten Tone und Mergel des geologischen Untergrunds gering.

Die örtlichen Zielsetzungen für den Wasserhaushalt sind:

- a) Die derzeitige Infiltration von Niederschlägen ist weitestgehend zu erhalten, ein erhöhter Oberflächenabfluß zu vermeiden
- b) Schadstoffeinträge ins Grund- und Oberflächenwasser sind so weit wie möglich zu verringern, neue Belastungen sind zu vermeiden.

Bei Verwirklichung der gewerblichen Nutzung treten die folgenden Ziele hinzu:

- c) Weitgehende Reduzierung des Verbrauchs von Trinkwasser.
- d) Weitgehende Verringerung der Abwassermenge.
- e) Möglichst gleichmäßiger Abwasserabfluß zur Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage.

Durch die Flächenversiegelung durch Straßen und Gebäude wird die Versickerung auf diesen Flächen unterbunden, wodurch die Hochwässer in den zum Abflußgebiet gehörigen Oberflächengewässern zunehmen. Eine Kompensation erfolgt durch Trennkanalisation sowie durch Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsmulden für das Oberflächenwasser. Für die Lager- und Parkplätze werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Durch Festsetzung einer Zwischenspeicherung und Nutzung der Dachentwässerung durch den einzelnen Betrieb sind die Ziele c), d) und e) zu erreichen.

4.2.2 Landschaftsbild

Das für das Gewerbegebiet vorgesehene Gelände besitzt wegen der Lärmvorbelastung durch die vielbefahrene Bundesstraße B 257 mit mehr als 5.000 Kfz pro Tag (Stand 1985) und der fehlenden Gliederung durch Strukturelemente derzeit nur geringe Bedeutung für die landschaftsbezogenen Erholungsformen (Spaziergehen, Wandern, Naturbeobachtung). Von der Umgebung her ist es aber durch seine exponierte Lage teilweise einsehbar. Die anschließende, von einer Kapelle mit umgebendem Baumbestand hervorgehobene Kuppe, wirkt in hohem Maße landschaftsbildprägend. Auch der Radweg entlang der Bundesstraße, Bestandteil des landesweiten Radwegenetzes, macht die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes erforderlich. Die bestehenden Gewerbebauten stellen aufgrund ihrer fehlenden Einbindung in die Landschaft eine Belastung des Landschaftsbildes dar.

Ziel ist die Erhaltung bzw. Verbesserung der derzeitigen Qualität des Landschaftsbildes. Dies macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Absenkung der neuen Gewerbebauflächen um mehrere Meter, so daß der Kuppenbereich nicht beeinträchtigt wird.
- Anlage von Hecken und Baumreihen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebiets, sowie einer Obstwiese am oberhalb gelegenen Hang zur Abschirmung gegen Bundesstraße und Kapelle.

Damit wird erreicht, daß sich keine weithin sichtbaren überdimensionalen Baukörper negativ bemerkbar machen.

4.2.3 Arten und Biotope

Das Gebiet bietet wegen seiner intensiven Nutzung und der Lage an den als Barriere wirkenden Straßen, insbesondere der vielbefahrenen B 257, für wildlebende Pflanzen und Tiere und deren Lebensgemeinschaften derzeit nur sehr eingeschränkte Lebensmöglichkeiten. Säume und Ackerrandstreifen fehlen fast völlig und an Gehölzen ist lediglich der Baumbestand an der Kapelle erwähnenswert.

Landespflegerisches Ziel ist die Schaffung von nicht bzw. extensiv genutzten Bereichen, und insbesondere die Anreicherung mit Strukturelementen zur Verbesserung der Lebensraumfunktion. Dieses Ziel ist auch bei Verwirklichung des Gewerbegebietes durch die Pflanzung von Gehölzen und die Anlage einer Obstwiese, sowie durch die naturnahe Gestaltung der Rückhaltemulde zu erreichen.

4.2.4 Böden

Aufgrund der bindigen Bodenart mit hohem Tonanteil sind die Böden zum einen durch eine geringe Versickerungsrate, andererseits aber durch eine hohe Fähigkeit der Schadstoffrückhaltung gekennzeichnet. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt eine teilweise Vorbelastung der Funktionsfähigkeit dar.

Generelles Ziel des Bodenschutzes, das auch für den Untersuchungsraum gilt, ist der Erhalt bzw. die Verbesserung aller Funktionen der Böden (z.B. Filter-, Wasserschutz-, Pflanzen- und Tierlebensstätten-, Produktions-, Wasserversickerungsfunktionen). Im Untersuchungsraum ist dieses Ziel durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (verringertes Dünger- und Biozideinsatz) zu erreichen.

Eine Empfindlichkeit der Bodenfunktionen besteht bei der gewerblichen Bebauung insbesondere gegenüber der Abtragung und der Flächenversiegelung. Hierbei gehen alle Funktionen verloren. Teilfunktionen können erhalten werden, wenn zumindest Lager- und Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, sofern nicht Belange des Wasserschutzes dem entgegenstehen (Lagerung wassergefährdender Stoffe).

Ausgleichbar wäre der Eingriff Bodenversiegelung nur durch Entsiegelung anderer Flächen, die aber nicht zur Verfügung stehen. Die verlorengegangenen Funktionen sind daher durch Extensivierung von Bodennutzungen an anderer Stelle zu ersetzen (gleichwertiger Ersatz).

4.2.5 Klima/Lufthygiene/Lärm

Das Plangebiet erfüllt derzeit nur eine untergeordnete Funktion hinsichtlich des Geländeklimas durch die Entstehung von Kaltluft. Auswirkungen der Gewerbenutzung sind deshalb auf die möglichen betriebsbedingten bzw. durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursachten, geringen Lärmemissionen beschränkt, die angesichts der vorhandenen Vorbelastung durch Verkehrslärm und dem großen Abstand zur Wohnbebauung als unerheblich angesehen werden können.

4.3 Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gravierende Abweichungen zu den unter Punkt 4.2 genannten landespflegerischen Zielvorstellungen sind lediglich im Funktionsbereich "Böden" zu erwarten, da sich der Verlust von gewachsenem Boden nicht ausgleichen läßt. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder Art von baulicher Nutzung und an jedem anderen, bisher nicht bebauten Standort zu erwarten.

Entsprechend der Zielvorgaben wurden zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz für beeinträchtigte Funktionen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes geeignete textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

4.4 Konflikt- und Maßnahmentabelle

Wegen der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe sind zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landespflege geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz verlangt nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Ausgleich beeinträchtigter Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die Durchführung der Maßnahmen hat im Zuge der Erstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die Pflanzungen auf den Bau-parzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes auszuführen.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die zu erwartende Konfliktsituation der geplanten Maßnahme gegenübergestellt.

Die bestehenden zu erwartenden Konflikte in der folgenden Tabelle bedeuten:

- w = Wasserhaushalt
- l = Landschaftsbild/Erholung
- a = Arten und Biotope
- b = Böden

Die Buchstabensignatur unter den landespflegerischen Maßnahmen bedeutet:

- V = Vermeidungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E			M A S S N A H M E N	
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
w 1	Erhöhter Oberflächenabfluß durch Überbauung/Flächenversiegelung: Straßen: 600 m ² Gebäude: 6.000 m ² Hofbefestigungen: 8.600 m ² Erhöhung von Hochwässern in den zum Einzugsgebiet gehörigen Oberflächengewässern. Verringerung der Grundwasserneubildung.	15.200	V 1	Oberflächenbeläge auf dem Betriebsgelände nur mit wasser-durchlässigem Material ausführen: weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. Ausnahme: Betriebsstellen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird.	ca. 8.600	Weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
w 2	Erhöhter Wasserverbrauch mit Belastung der Grundwasser-Fördergebiete. Zusätzliche Beanspruchung der Kläranlage durch erhöhten Wasseranfall, insbesondere bei Regen. Reduzierung der Reinigungsleistung der Kläranlage durch ungleichmäßigen Wasseranfall.	-	A 1	Sammlung des anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung in betriebseigenen Behältern und Verwendung als Brauchwasser (z.B. für Produktion, Waschen, Toilettenspülung, Grünanlagenbewässerung).	-	Entlastung der Wasser- und Entsorgung. Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage durch gleichmäßigeren Wasseranfall.
			V 2	Getrenntes Ableiten von Niederschlagswasser.	-	Verringerung der anfallenden Abwassermenge.
			A 2	Anlage von Rückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsbecken für das Niederschlagswasser.	1.000	Örtliche (Teil-) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E N				
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
1 1	Überprägung des Landschaftsbildes durch großvolumige Bauten.	Flä. zw. Orts- rand und B 257	V 3	Absenken der überbaubaren Grund- stücksflächen auf ein niedrigeres Niveau.	-	Weitgehendes "Ver- stecken" der Gebäude zur Erhaltung des Land- schaftsbildes.
1 2	Einsehbarkeit des Gewerbegebietes von der Ortslage und der B 257 sowie der Zufahrtsstraße "Am Bahn- hof".		A 3	Anlage einer Obstwiese als Sicht- schutz zur B 257.	5.800	- " - Aufwertung der land- schaftsprägenden Kuppen- lage.
			A 4	Starke Durchgrünung des Gewerbe- gebietes entlang der Erschlies- sungsstraße und der Grundstücks- grenzen (2 m breite Pflanzstrei- fen beidseits) sowie der nicht überbauten Grundstücksteile. Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern. Starke Eingrünung der Randbe- reiche, insbesondere zur Straße "Am Bahnhof", mit standortgerech- ten Gehölzen.	-	- Einbindung des Gewerbe- gebietes in das Orts-/ Landschaftsbild.
			A 5	Dachbegrünung (zumindest von Flachdächern) sowie Wandbe- grünung.	-	Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E N				
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme in m	notw. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
a 1	Unterbinden der Entwicklungs- möglichkeit des Geländes als Lebensraum für wildlebende Pflan- zen und Tiere und deren Lebens- gemeinschaften durch Anlage von Straßen, Gebäuden, Lagerflächen, etc.	Gesamt- fläche des Ge- werbe- gebiets	A 1, A 3, A 4	Anlage von Gehölzen und Obst- wiesen; naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden.	s. Maß- nahmen zu Ein- griff i 1 und w 2	Entwicklung von Lebens- raumelementen für wild- lebende Pflanzen und Tiere.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E			M A S S N A H M E N	
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
b 1	Dauerhafter Bodenverlust durch Überbauung/Flächenversiegelung: Straßen: 600 m ² Gebäude: 6.000 m ² Hofbefestigungen: 8.600 m ² Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen.	15.200	V 4	Abschieben des Oberbodens und Zwischenlagerung gem. einschl. Vorschriften bei Überbauung gemäß DIN 18915. Überschufmassen können auf Äckern verteilt werden. s. Maßnahme zu Eingriff w 1	-	Erhaltung des belebten Oberbodens.
			V 1	Ersatzflächenbedarf für Straßen = 600 m ² für Gebäude = 6.000 m ² für wasserdurchlässige befestigte Hofflächen wegen Erhalt von Teil- funktionen 50 % von 8.600 m ² = 4.300 m ²	10.900	Erhalt von Teilfunk- tionen des Bodens (Versickerung, Fil- terung) Flächenentsiegelung an anderer Stelle ist die einzige Ausgleichsmaß- nahme für Neuversiege- lungen. Da keine Flächen zur Entsigelung zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen im Ver- hältnis von etwa 1 : 1 durchzuführen, die dem Landschaftshaushalt an anderer Stelle zugute kommen (Verbesserung der Funktionsfähigkeit durch Extensivierung der Nut- zung) s.u.

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D S C H A F T S P F L E G E R I S C H E		M A S S N A H M E N		
lfd. Nr.	Art des Konfliktes Art der Auswirkung	betr. Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
noch b 1			E 1 (ent- spr. A1, A4)	Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsbecken. Anlage von standortgerechten Gehölzen im Gewerbegebiet.	ca. 6.000	Reduzierung der Bodenbelastung durch Entzug von Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
			E 2 (ent- spr. A 3)	Anlage einer Obstwiese auf den Parz. 13 und 14 und Dauerpflege. Neupflanzung von Obstbäumen. Unterwuchs nach dem 15. Juni 1 x jährlich mähen, Mähgut abtransportieren. Keine Düngung, kein Biozideinsatz. Keine Dauerstandweide. Fläche kann ab Mitte Juni kurzzeitig (bis zu 1 Woche) beweidet werden.	5.800	Entwicklung landschaftstypischer, landschaftsbildprägender und für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamer Elemente zur Extensivierung der Bodennutzung.

5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenausbau	620 m ² x 70,-- DM = 43.400,-- DM + 14 % MWSt. =	49.480,-- DM
Kanal	65 lfdm x 350,-- DM = 22.750,-- DM + 14 % MWSt. =	25.940,-- DM
Wasser	65 lfdm x 100,-- DM = 6.500,-- DM + 14 % MWSt. =	7.410,-- DM
Beleuchtung	3 Stck. x 3.000,-- DM = 9.000,-- DM + 14 % MWSt. =	10.260,-- DM
Einzelbäume	28 Stck. x 275,-- DM = 7.700,-- DM + 14 % MWSt. =	8.780,-- DM
Schutzpflanzung	4.320 m ² x 8,-- DM = 34.560,-- DM + 14 % MWSt. =	40.000,-- DM
Ausgleichsfläche	5.820 m ² x 2,-- DM = 11.640,-- + 14 % MWSt. =	13.270,-- DM

Summe: 155.140,-- DM

zuzüglich Grunderwerb

Kosten für Kanal und Wasser bei Anschluß an vorhandene Kläranlage im Gebiet

Die Kostenverteilung erfolgt nach der geltenden Satzung (90/10)

6 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%
Straße	615	1,85
Öffentliche Vorbehaltsfläche	341	1,03
Öffentl. Grünfläche/Schutzgrün	4.317	12,99
Ausgleichsflächen	5.820	17,52
Bebaute Flächen	8.907	26,80
Nettobauland	13.230	39,81
Gesamt	33.230	100

5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenausbau	620 m ² x 70,-- DM = 43.400,-- DM + 14 % MWSt. =	49.480,-- DM
Kanal	65 lfdm x 350,-- DM = 22.750,-- DM + 14 % MWSt. =	25.940,-- DM
Wasser	65 lfdm x 100,-- DM = 6.500,-- DM + 14 % MWSt. =	7.410,-- DM
Beleuchtung	3 Stck. x 3.000,-- DM = 9.000,-- DM + 14 % MWSt. =	10.260,-- DM
Einzelbäume	28 Stck. x 275,-- DM = 7.700,-- DM + 14 % MWSt. =	8.780,-- DM
Schutzpflanzung	4.320 m ² x 8,-- DM = 34.560,-- DM + 14 % MWSt. =	40.000,-- DM
Ausgleichsfläche	5.820 m ² x 2,-- DM = 11.640,-- + 14 % MWSt. =	13.270,-- DM

Summe: 155.140,-- DM

zuzüglich Grunderwerb

Kosten für Kanal und Wasser bei Anschluß an vorhandene Kläranlage im Gebiet

Die Kostenverteilung erfolgt nach der geltenden Satzung (90/10)

6 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%
Straße	615	1,85
Öffentliche Vorbehaltsfläche	341	1,03
Öffentl. Grünfläche/Schutzgrün	4.317	12,99
Ausgleichsflächen	5.820	17,52
Bebaute Flächen	8.907	26,80
Nettobauland	13.230	39,81
Gesamt	33.230	100

Messersch, 03. Sept. 1993



S. J. Müller