

E n s c h

Abrundungssatzung "Bornwiese"

Begründung zur Abrundungssatzung
gem. § 34 (4) BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB MaßnahmenG
mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrag

Trier, den 27.06.1996

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Telefon: 0651 / 910420
Telefax: 0651 / 9104230
(ABS10362)

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. Allgemeines	1
1.1 Erfordernis der Aufstellung einer Abrundungssatzung	1
1.2 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen, Beachtung des Entwicklungsgebotes	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag - Teil I - Grundlagenermittlung und Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen	2
2.1 Grundlagenermittlung	2
2.1.1 Landespflegerisch relevante Vorgaben aus übergeordneten Planungen	2
2.1.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	2
2.1.2.1 Abiotische Faktoren	2
2.1.2.1.1 Naturräumliche Gliederung	2
2.1.2.1.2 Relief / Geländemorphologie	2
2.1.2.1.3 Geologie / Boden	3
2.1.2.1.4 Wasserhaushalt	3
2.1.2.1.5 Klima / Luft	3
2.1.2.2 Biotische Faktoren	3
2.1.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation	3
2.1.2.2.2 Realvegetation, Bodennutzung	4
2.1.2.2.3 Tierwelt	4
2.1.2.3 Schutzkategorien	4
2.1.2.4 Landschaftsbild / Erholung	5
2.1.3 Ökologisches Wirkungsgefüge	5
2.1.4 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastung der Potentiale	5
2.1.5 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen	6
2.2 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen	6
3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf / städtebauliche Konzeption	7
3.1 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation, verkehrliche Erschließung	7
3.2 Ver- und Entsorgung	7
3.3 Städtebauliche Konzeption	7
3.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	8
3.5 Kurzerläuterung städtebaulicher Festsetzungen	8
4. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung	9
4.1 Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
4.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht	10
4.3 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz	12

6.	Abwägung	19
6.1	Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	19
6.2	Beilegung divergierender Ansprüche	19
7.	Flächenbilanz	20
8.	Kosten	20

Anlagen: Karte "Bestandsstruktur"
Karte "Landespflegerische Zielvorstellungen"

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Aufstellung einer Abrundungssatzung

Die Ortsgemeinde Enschede besitzt noch Bauflächenreserven, die jedoch nachweislich nicht mobilisierbar sind bzw. anderweitig gebunden sind. Die Bornwiese stellt sich als Bereich dar, der aufgrund einseitiger Bebauung bereits weitgehend erschlossen ist und für den bei entsprechender Widmung eine faktische Bereitschaft zur raschen Bebauung besteht.

1.2 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen, Beachtung des Entwicklungsgebotes

Die in Rede stehenden Flächen sind im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll jedoch eine Umwidmung eines Streifens entlang der Straße für bauliche Nutzungen beinhalten. Eine Parallelfortschreibung gem. § 8 (3) BauGB wird notwendig.

Das Dorferneuerungskonzept sieht eine Entwicklung im Bereich "Bornwiese" kritisch, fordert primär eine Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen im Altortkern sowie eine Auffüllung der bislang noch unbebauten Grundstücke im nördlichen Bereich der Ortslage.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag - Teil 1

- Grundlagenermittlung und Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen

2.1 Grundlagenermittlung

2.1.1 Landespflegerisch relevante Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Der Ortsgemeinde Ensch sind im Regionalen Raumordnungsplan die Besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zugewiesen, d.h. die Grundfunktionen Gewerbe und Wohnen sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen.

Auch liegt Ensch in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit zumindest guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Diese Grundziele der Raumordnungsplanung bleiben im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung zu beachten.

2.1.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.1.2.1 Abiotische Faktoren

2.1.2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Ensch liegt im Bereich der Neumagener Moselschlingen des mittleren Moseltals.

2.1.2.1.2 Relief / Geländemorphologie

Das Relief wird im Großen bestimmt durch das System der ausgeprägten Prall- und Gleithänge, wie sie für die Mäander der Mosel typisch sind. Die geplanten Bauflächen liegen im Bereich der Mündung eines Seitentals innerhalb eines Prallhanges und sind teilweise zum Haupttal (Nordostexposition), im wesentlichen jedoch zum Seitental (Nordwestexposition) hin ausgerichtet.

Die Hangneigung ist auf den bislang unbebauten Grundstücksanteilen gleichmäßig (steil), die vorhandene Straße entlang der Nordwestgrenze gegenüber dem Hang des Plangebietes abgegraben; die Neigung dieser Straßenböschung beträgt etwa 1 : 1.

Näheres ist dem Höhenlinieneintrag der Planurkunde zu entnehmen.

2.1.2.1.3 Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund bilden einheitlich unterdevonische Tonschiefer, auf dem ein basenarmer Silikatverwitterungsboden mit nur nachgeordnetem natürlichen Nährstoffgehalt auflagert. Durch langjährige weinbauliche Nutzung ist die natürliche Horizontierung in nahezu dem gesamten Planbereich gestört. Zeigerpflanzen lassen auf Stickstoffreichtum infolge früherer Weinbergsnutzung schließen. Während die nord-ost-exponierten Flächen zumindest im Sommerhalbjahr rasch austrocknen, sind die lange Zeit beschatteten Flächen am Westende des Plangebietes zunehmend als frisch und schlecht durchlüftet einzustufen.

2.1.2.1.4 Wasserhaushalt

Natürliche Oberflächengewässer sind im engeren Plangebiet nicht vorhanden. Der Dorfbach verläuft ca. 80 m nordwestlich der bestehenden Erschließungsstraße, der Geröllfang mit Zuleitungsflächen auf Flurstück 350/1 wurde im Zuge der Flurbereinigung errichtet.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund von Hangneigung und der relativen Undurchlässigkeit des Grundgebirges nur gering. Bedingt durch langjährige tiefe Bodenbearbeitung dringt auftreffendes Niederschlagswasser oberflächennah ein und wird als sog. Interflow auf dem Grundgebirgssockel unterirdisch abgeführt. Zum Teil tritt es nach Starkregenereignissen entlang der Straßenböschung zutage.

2.1.2.1.5 Klima / Luft

Ensch profitiert von der Klimagunst des Moseltals, wenngleich weite Teile des Plangebietes expositionsbedingt im Winter über längere Zeit gar keine direkte Sonneneinstrahlung erhalten. Der Wald oberhalb des Plangebietes übernimmt Aufgaben der Frischluftproduktion, die über die Hänge rasch zum Ort hin abfließt.

2.1.2.2 Biotische Faktoren

2.1.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation weisen die Karten des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht reiche Buchenwaldgesellschaften basenarmer Silikatstandorte (BAb) aus.

2.1.2.2.2 Realvegetation, Bodennutzung

Die Realvegetation des hangaufwärts gelegenen lichten Waldes (ehem. Weinbauflächen!) aus Eichen und Vogelkirschen mit Unterwuchs aus Haseln, Brombeeren und z.T. Efeu bestätigt dies. Im Plangebiet selbst dominiert Weinberg (Flurstücke 353-355, 356 tlw.). Die Flurstücke 352 und 360 waren ehemals auch weinbaulich genutzt, sind jedoch seit längerem brachgefallen. Die Flurstücke 357 und 359 sind seit Jahren bebaut, das untere Drittel von Flurstück 356 wird als privater Ziergarten genutzt. Auf Flurstück 351 stehen mehrere kleine Obstbäume, die jedoch erkennbar seit längerem in ihrer Entwicklung stagnieren. Die Flurstücke 246 (tlw.) und 351 tragen im wesentlichen Fettwiesen des Glatthaferotypus, z.T. durchsetzt mit kleinflächigem Auftreten ausgesprochener Stickstoffzeiger.

Talseits von Flurstück 360 schließt sich außerhalb des Plangebietes ein Gehölz mit u.a. hohen Vogelkirschen und Eichen an, das den Unterhang des eigentlichen Plangebietes zum Talraum hin abdeckt. Im Plangebiet selbst sind Teile der Straßenböschung mit Heckenstrukturen aus Robinie, Hasel, Birke und Strauchweidenarten bestanden.

Im übrigen wird auf die thematische Karte im Anhang verwiesen.

2.1.2.2.3 Tierwelt

Einzeluntersuchungen zur Tierwelt wurden nicht beauftragt, ebenso liegen keine aussagekräftigen Zufallsbeobachtungen vor, weshalb auf Analogieschlüsse zurückgegriffen wird.

Die brachgefallenen Flächen mit ihrem Blüten- und Fruchtdargebot bilden Futterplatz für einige Vogelarten des nahen Waldes und beherbergen eine eigene spezifische Kleintierwelt.

Weinbauflächen sowie die intensiv gepflegten Hausumfeldbereiche müssen hingegen als extrem artenarm gelten. Auch die Glatthaferwiesen sind in der vorgefundenen Ausprägung artenarm.

2.1.2.3 Schutzkategorien

Die Gemeinde Ensich wird vollständig vom Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Moselgebiet zwischen Schweich und Koblenz" umschlossen. Schutzgebiete / Schutzobjekte gem. §§ 19 - 22 LPfIG RP sowie Bestände mit Pauschalenschutz gem. § 24 LPfIG RP sind nicht betroffen. Gleiches gilt für Wasserschutzzonen / Heilquellenschutzgebiete.

2.1.2.4 Landschaftsbild / Erholung

Sowohl die Besondere Funktionszuweisung E als auch die Lage in einem Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung mit Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung fordern eine verstärkte Beachtung der Belange des Landschaftsbildes, insbesondere der Einsehbarkeit.

Ensch ist bislang geprägt von dem typischen Motiv der Siedlung (Haufendorf) auf dem Talgrund mit der Kirche als dominierendem Gebäude und dem Hut des Kirchturms als höchstem Gebäudepunkt. Dieses im Sinne der Ortsbildgestalt wichtige Motiv ist von Thörnich und Klüsserath aus gut erlebbar.

Die potentiellen Bauflächen liegen vom Talraum der Mosel aus betrachtet oberhalb der Kirche und sind weithin von Nordosten her einsehbar. Die unmittelbar hinter der Kirche liegenden Flurstücke sind jedoch bereits heute mit den beiden bestehenden Gebäuden des Plangebietes bebaut und haben das traditionelle "typische" Ortsmotiv teilweise aufgelöst.

2.1.3 Ökologisches Wirkungsgefüge

Wegen der ehemals intensiven Weinbaunutzung des Gesamtbereichs und der daraus folgenden Strukturarmut ist das engere Plangebiet mit den umgebenden Biotopstrukturen nur nachrangig vernetzt. Der nach langjähriger Verbrachung auf Teilflächen mittlerweile anzutreffende Wiesentypus stellt zwar ein gewisses Blüten- und Fruchtdargebot dar, bildet jedoch kein wichtiges Teil- / Ergänzungshabitat für Arten der angrenzenden z.T. relativ trockenen Wälder. Die Tierwelt im Plangebiet muß als anpassungsfähig und mobil gelten.

2.1.4 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastung der Potentiale

Das Arten- und Biotoppotential ist aufgrund seiner relativen Artenarmut unempfindlich und nicht schutzwürdig. Dies gilt mit gewissen Einschränkungen auch für die Brachflächen mit ihrem unspezifischen und noch stark im Wandel befindlichen Artenspektrum (hohe Ersetzbarkeit).

Boden ist dank seiner vielfältigen Funktionen von grundsätzlicher Schutzwürdigkeit, wenngleich die natürliche Horizontierung im Plangebiet durch die intensive Bearbeitung und erosive Einwirkungen bereits weitgehend zerstört ist und sich auch auf den brachgefallenen Flächen noch nicht wieder neu ausgebildet hat.

Das Wasserpotential muß durch das Einbringen von Agrochemikalien als vorbelastet gelten, was wegen der relativ geringen Aufnahmefähigkeit des Grundgebirges und der hohen Tendenz zu sog. Interflow jedoch ohne Belang für das Grundwasser ist.

Aufgrund der starken Hangneigung sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr des Ortes im Tal zu befürchten, solange keine geschlossenen Abriegelungen durch Baukörper entstehen.

Relativ empfindlich ist das Landschaftsbild. Obzwar im Inneren von nur geringer Diversität, wirkt das Plangebiet aufgrund seiner exponierten Lage weit in den Raum des Moseltals nach (Nord)-Osten.

Eine Bebauung der höheren Hangbereiche würde das traditionelle Motiv der auf den Talraum beschränkten Siedlung mit der Kirche als dominierendem Bauwerk zerstören. Jegliche Neubebauung muß deshalb die Höhenentwicklung der beiden bereits bestehenden Gebäude aufnehmen und die Geschlossenheit des Siedlungskörpers weiterführen. Das Landschaftsbild muß im Grundsatz empfindlich gegenüber Eingriffen durch Bebauung eingestuft werden.

2.1.5 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen

Flächen, auf denen im Sinne von § 17 (2) Ziff. 1b+c LPflG RP aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. deren Landschaftsbestandteile zur Sicherung von Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Natur- und Landschaftshaushalts zu erhalten sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen

- Erhöhung der Strukturvielfalt zur Vermehrung des Artenspektrums für Flora und Fauna
- Reduzierung des Eintrags von Agrochemikalien
- Bessere (= dauerhafte) Bodendeckung zur Reduzierung der Erosionsgefahren (z.B. durch extensive Wiesennutzung)
- Erhaltung der Flächen als Offenland oder Entwicklung zu gehölzdominierten Flächen, um den am Talgrund liegenden Ort optisch nach oben zu dem Hangbereich abzuschließen
- Erhaltung der Obstgehölze und Gebüschstrukturen im Südwesten bzw. entlang der Straßenböschung
- Bessere Einbindung der beiden bestehenden Gebäude durch den Baukörpern zugeordnete Bäume.

3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf / städtebauliche Konzeption

3.1 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation, verkehrliche Erschließung

Die Straße "In der Bornwiese" ist im Planbereich seit Jahren nur einseitig (nordseitig) angebaut, im südlichen Planbereich wurden zudem bereits vor etlichen Jahren zwei Bauvorhaben genehmigt und umgesetzt. Die städtebauliche Erweiterung hangseits des Altortkerns mit der Kirche als dominanten Element rundet eine zwar periphere, aber bereits bestehende fingerförmige Siedlungserweiterung abseits der örtlichen Hauptentwicklungsachse im Tal ab. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße "In der Bornwiese" durch den alten Ortskern, was jedoch angesichts der nur geringen Anzahl neuer Bauflächen vertretbar ist und zu keiner signifikanten Mehrbelastung im Altort führen wird.

3.2 Ver- und Entsorgung

Mit Ausnahme von Flur 5, Flurstück 360, müssen alle Flurstücke des Planbereichs bereits heute als erschlossen gelten; die komplette Ver- und Versorgungsstruktur (Abwasser: Mischkanalisation) ist im Straßenkörper vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Mischkanals wird auf Nachweisführungen durch eine eigens zu erstellende Entwässerungskonzeption verzichtet. Die Verpflichtung zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses von privaten Grundstücken mittels Retention und Versickerung wird in definiertem Umfang festgeschrieben. Da aufgrund der Hängigkeit und der nur geringen Sickerfähigkeit des anstehenden Baugrundes ein Anfallen überschüssigen Oberflächenwassers nicht vermeidbar und die vorhandene Mischkanalisation noch aufnahmefähig ist, wird das Überschußwasser in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Der Neubau einer getrennten Oberflächenwasserableitung bis zum Dorfbach würde demgegenüber einen unvermeidbaren Mehraufwand verursachen (s.a. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Schweich).

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist geprägt von der aus Gründen der Ortsbildgestaltung notwendigen "tiefen" Anordnung der neuen Baukörper. Die vorhandene Straßenböschung wird zusätzlich zu den künftigen Baugrundstücken beigezogen, um ein weiteres Absenken der neuen baulichen Ortsrandkulisse zu ermöglichen.

3.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Durch die "tiefe" Anordnung der neuen Gebäude wird die Veränderung / Beeinträchtigung der Ortsrandkulisse auf das bei Vorrang der Eingriffsabsicht unvermeidbare Mindestmaß reduziert. Relativ schmale Baufenster und eine reduzierte Tiefe der Bauflächen minimieren die Eingriffe in höhergelegene Hangbereiche zusätzlich. Die Einbeziehung der Straßenböschung minimiert notwendige Erschließungslängen und somit den faktischen Umfang an notwendigen Versiegelungen und Bodenbewegungen.

Die Verpflichtung zur weitgehenden Retention und Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vermindert in Verbindung mit der reduzierten Tiefe der Bauflächen die Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt.

3.5 Kurzerläuterung städtebaulicher Festsetzungen

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) entspricht der Erfordernis aus § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG, den faktischen Nutzungsabsichten und der Prägung der angrenzenden Grundstücke. Für die landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung in einem der bereits bestehenden Gebäude ist eine Aufgabe vorhersehbar. Insofern besteht kein Widerspruch zur gewählten Gebietskategorie.

Eine Festlegung der Traufhöhe (Höchstmaß) beschränkt in Verbindung mit zulässigen Dachneigungen die Höhenentwicklung der Gebäude. Die vorgelagerte Baumreihe im Nordwesten schafft eine klare Fassung der Bauflächen entlang der Erschließungsstraße. Die Relativfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken führt in Verbindung mit den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen zu einer intensiven Einbindung der neuen Baukörper (i.M. 3-4 dem Gebäude zugeordnete Bäume je Baufläche). Landschaftsseitig erfolgt über einen Streifen mit Obsthochstämmen eine klare Neudefinition des künftigen Ortsrandes.

4. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

- Grünordnung

Dieser Teil konstatiert, ob und inwieweit von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird, erläutert die innerhalb des Geltungsbereichs verbleibenden Möglichkeiten zur Kompensation bei Vorrang des Eingriffs und bewertet die vorgenommenen grünordnerischen wie sonstigen Maßnahmen / Festsetzungen in Hinblick auf ihre Kompensationswirkung für durch Festsetzung ermöglichte Eingriffe in die verschiedenen Naturraumpotentiale. Zugrundegelegt sind die Festsetzungsinhalte der Planfassung vom Juni 1996. Bei verbleibenden Defiziten bzw. unterlassenen Minimierungen des Eingriffs ist im Rahmen der städtebaulichen Begründung Nachweis über eine sachgerechte Abwägung zu führen.

4.1 Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den in Kap. 2.2 des Planungsbeitrags Teil I aufgestellten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Einräumen des Vorrangs für bauliche Entwicklungen gem. Entwurf in nachstehenden Punkten abgewichen.

- keine Erhaltung der vorhandenen Obstgehölze und Gebüschstrukturen
- keine Erhaltung der Flächen als Offenland oder Entwicklung zu gehölzdominierten Flächen, um den am Talgrund liegenden Ort optisch nach oben zum Hangbereich abzuschließen

4.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht

Konzeptionelles

Die Ausweisung als "Reines Wohngebiet" wird städtebaulich begründet. Die Ausnutzung der gebietsspezifischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist angesichts der reduzierten Bauflächenabmessungen notwendig.

Die vorhandene Erschließungsstraße wird aufgenommen und enthält entlang des derzeitigen Böschungsverlaufs durch die Reihe mit großkronigen Laubbäumen ein "grünes Rückgrat", zugleich Beschattung.

Die flächenbezogene Festsetzung für das Anpflanzen heimischer Laubgehölze auf den Baugrundstücken führt in Verbindung mit der straßenbegleitenden Baumreihe zu einer Dichte von 3 - 4 Bäumen in unmittelbarer Zuordnung zu den neuen Baukörpern. Den bergseitigen Abschluß und damit den auch in die Ferne wirkenden Übergang zur Landschaft bildet ein Streifen aus Obsthochstämmen.

Die Verpflichtung zur Retention / Versickerung auftreffenden Niederschlagswassers entspricht aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen; eine vollständige Retention / Versickerung ist aufgrund der Hangneigung, der relativen Undurchlässigkeit des Baugrundes und der Bebauung "am Hangfuß" jedoch nicht möglich. Offene Ableitungssysteme im öffentlichen Raum wurden aus Kostengründen sowie wegen der verfestigten Bestandsituation (fertig ausgebaute Straße mit Mischkanal) verworfen.

Arten- und Biotopschutz

Das Ausgangsgelände ist geprägt von Weinberg, Weinbergsbrache und Fettwiesen sowie einigen Obsthochstämmen minderer Vitalität. Im Sinne des Arten- und Biotopschutzes relevant ist die Beseitigung des Blütenhorizontes der Brachflächen sowie die Beseitigung der Obstgehölze und von Gebüschstrukturen der vorhandenen Böschung. Für Blütenhorizont und Obstgehölze wird über den konsequenten bergseitigen Obstgehölzgürtel mit unterliegender Wiesennutzung ein adäquater Ausgleich / Ersatz geschaffen. Der Verlust der relativ jungen und wenig differenzierten Gebüschstrukturen der Straßenböschung ist angesichts der angrenzend vorhandenen Waldmantelstrukturen verzichtbar.

Wasser

Der Ausgleich für Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt ist durch die Verpflichtung zur Retention / Versickerung auf den privaten Grundstücken aufgrund von Hangneigung und Baugrundverhältnissen nicht vollständig erbringbar, jedoch wird der Eingriff nach Kräften minimiert.

Klima / Luft

Belastungen durch Schadstoffemissionen sind durch den vorgesehenen Gebietstyp nicht zu erwarten. Aufgrund der starken Hängigkeit sind nennenswerte Behinderungen der Frischluftzufuhr aus oberliegenden Wäldern in den Altortkern nicht zu befürchten. Durch die Zuordnung umfangreicher Kronenvolumina zu versiegelten Flächen und Baukörpern werden Aufheizungseffekte weitestgehend minimiert, kleinklimatische Auswirkungen sind bei Vorrang der Bebauungsabsicht jedoch unvermeidbar!

Naturerleben und Erholung (Landschaftsbild)

Die neue Bebauung erhebt sich aus nordöstlicher Blickrichtung über die Kulisse des Altortes und liegt räumlich hinter der Kirche. Die heute weitgehend "kahle" Weinbergsfläche wird aus Fernsicht ersetzt durch einen relativ dichten baumgeprägten Gürtel mit am Tiefpunkt integrierten Gebäuden; der bergseitige Ortsrand wird neu definiert und zugleich als "grünes Band" von dem dachlandschaftgeprägten Altortkern abgesetzt. Dies entspricht einer adäquaten Neugestaltung des Landschaftsbildes / Ortsbildes, ohne den geschlossenen Ortsbildcharakter des Altortes zu verwischen.

Boden

Unabhängig von Beeinträchtigungen anderer Naturraumpotentiale wird - baugebiets-typisch - der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu einem wesentlichen wertbildenden Faktor. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entsiegelungsmaßnahmen ist der Eingriff nicht funktional ausgleichbar und muß anderweitig "ersetzt" werden.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterstellt, daß auf den Baugrundstücken (Bauflächenanteil) trotz festgesetzter Mindestbepflanzungen keine anrechenbare Aufwertung zu erzielen ist. Die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt auf Basis der Flächenbilanz nach nachstehender Tabelle:

	<u>m²</u>			
Vorhandene Straße (Fahrbahn + Einlaufbauwerk)	750		---	
Bauflächen (bereits bebaut)	1.425		---	
Bauflächen (neu) / GRZ = 0.4 (x 1,5)	5.075	+	3.045	(E)
private Grünfläche (20 %)	1.700	-	340	(A)
Kompensationsflächen (E)	2.800	-	2.800	(A)
			95	(A)

E = Eingriff, A = Ausgleich

Bei der Eingriffsbewertung der neuen Bauflächen wurde die hälftige Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO voll in Ansatz gebracht, während für die ausgewiesene private Grünfläche trotz Bindung zu einer mindestens hälftigen dauerhaften Bodenbedeckung wegen zu unterstellender Vollzugsdefizite eine Anrechnung nur zu 1/5 des Flächenansatzes erfolgt.

4.3 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den Landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

Die Konfliktbereiche (K) sind in der Tabelle wie folgt den Naturpotentialen zugeordnet:

- ab = Arten- und Biotopschutz
- bo = Boden
- lb = Landschaftsbild / Erholungseignung
- wa = Wasserhaushalt
- kl = Klima

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

- V = Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

Die Argumentation des Kapitels 4.2 bleibt zu beachten.

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab1	KONFLIKTBEREICH ARIEN- UND BIOTOPSCHUTZ Beseitigung von Weinbergsbrachen unter- schiedlichen Alters mit Blütenhorizont und daran gebundenen Tierarten	2.000 m ²	Vab1			
Kab2	Beseitigung von Obstgehölzen und standort- gerechten Einzelbäumen	6 Stck. + 2 Stck.	Aab1 Eab1	Initiierung eines dauerhaften Wiesen- streifens im Zuge von E1	2.800 m ²	Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Vab2			Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Aab2 Eab2	Neuanpflanzung eines bergseitigen Obstgehölzgürtels sowie einer Laubgehölzreihe entlang der Straße	28 Stck. + 12 Stck.	

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab3	Beseitigung von Hecken entlang Teilen der Straßenböschung (Nist- und Nahrungsplatz)	250 qm	Vab3 (Aab3)			Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich (funktionaler Ausgleich durch Nähe zu heckenähnlichen Wald- randstrukturen verzichtbar)
			Eab3	siehe Eab2		Ersatzweise Initiierung eines vergleichbaren, jedoch im Landschaftsraum weitgehend fehlenden Biotoptyps

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	KONFLIKTBEREICH WASSERHAUSHALT Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch Versiegelung bislang offener Bodens und Ableitung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen	3.045 m ²	Vwa1	Reduzierung der Bauflächen auf einen talseitigen Streifen		Reduzierung anteilig versiegelbarer Flächen (Minimierung)
			Awa1 Ewa1	Verpflichtung zur Retention und Versickerung (Restdefizit)		Teilversickerung vor Ort, Entlastung der Vorflut (Aus Gründen von Topografie und Baugrund nur Teilkompensation / Eingriffsminimierung möglich)

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Klb1	KONFLIKTBEREICH LANDSCHAFTSBILD Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung relativ weithin einsehbarer Weinbergflächen oberhalb der Altortlage		Vlb1 (Alb1) Elb1	Beschränkung der Bauflächen auf einen Streifen entlang der vor- handenen Straßenerschließung Intensive Zuordnung von Bäumen zu den neuen Baukörpern; Festsetzung eines landschaftsseitigen Streifens zur Anpflanzung von Obst- gehölzen		Minimierung des Eingriffs durch Vermeidung einer optisch von der bestehenden Ortskulisse abge- setzten Bebauung (Ausgleich beim Landschaftsbild nicht möglich) Neugestaltung des Landschafts- bildes durch weitgehende Ab- deckung der neuen Baukörper; Schaffung eines definierten gehölzbestimmten Ortsrandes

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kkl1	KONFLIKTBEREICH KLIMA / LUFT Aufheizungseffekte über versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden		Vkl1	Reduzierung der Bauflächen auf einen talseitigen Streifen		Reduzierung anteilig versiegel- barer Flächen (Minimierung)
			Akl1 Ekl1	Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen in enger Zuordnung zu Gebäuden und Straße		Beschattung durch Kronenvolu- mina

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungsseignung

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo1	Bodenverluste durch Überbauung und sonstige Versiegelungen KONFLIKTBEREICH BODEN	3.045 m ²	Vbo1 (Abo1) Ebo1	Beschränkung der Bauflächen auf einen Streifen entlang der vorhandenen Straßenerschließung Festsetzung eines siedlungsbegrenzenden Obstgehölzstreifens Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Verpflichtung zur häftigen dauerhaften Bodenbedeckung (Teilanrechnung mit 20 %)	2.800 m ² 340 m ² ----- 3.140 m ²	Reduzierung anteilig versiegelbarer Flächen (Minimierung) (Funktionaler Ausgleich bei Vorrang der Bebauung nicht möglich) Hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit Förderwirkung für Bodenstruktur / Bodenleben

6. Abwägung

6.1 Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den landespflegerischen Zielvorstellungen wird abgewichen, da die in Rede stehenden Flächen nach aktuellem Stand keine landespflegerisch hochwertigen Flächen sind und kein wertgebendes Entwicklungspotential besitzen, jedoch aufgrund ihrer weitgehenden faktischen Erschlossenheit und der potentiell raschen Verfügbarkeit - im Gegensatz zu anderen Baugrundstücken der Gemeinde - eine zügige Bebauung zur Deckung der aktuellen Nachfragesituation erwarten lassen.

6.2 Beilegung divergierender Ansprüche

Über die Umstellung auf eine Entwässerungskonzeption gem. Vorgaben des aktuellen LWG wurde diskutiert, wegen der Verfügbarkeit einer intakten Mischkanalisation auf alternative Ableitungen des von privaten Grundstücken abgeleiteten überschüssigen Niederschlagswassers aus Kostengründen jedoch verzichtet. Die Verpflichtung zur primären Retention / Versickerung wird ausreichend konkretisiert. Eine Festschreibung verpflichtender Dachbegrünungen zur zusätzlichen Retention wäre aus Kostengründen sowie aufgrund der einseharen Lage im Anschluß an die Altortlage nicht angemessen gewesen.

Die ursprünglich verfolgte Konzeption der strengen Anordnung der Gebäude entlang des Kopfes der heutigen Straßenböschung wurde nach Diskussion privater wie öffentlicher Interessen gelockert, eine Höhenbegrenzung für neue Baukörper jedoch beibehalten.

Die gehölzdominierten Kompensationsflächen beschränken sich wegen der einbindenden Wirkung bewußt auf einen hausnahen Streifen. Über den Anspruch der Kompensationserbringung auf den privaten Grundstücken hinaus sollen zumindest Grundstücksanteile für eine Nutzbarkeit im Sinne dörflicher Gartenstrukturen offengehalten werden.

Die landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung in einem der beiden bereits bestehenden Gebäude wird in den nächsten Jahren aufgegeben. Die Prägung des Umfeldes des Plangebietes wird von Wohnnutzungen bestimmt. Insofern besteht kein Widerspruch zu der gewählten Gebietskategorie mit ausschließlicher Zulässigkeit von Wohngebäuden.

Die Bereitschaft zu einer raschen Bebauung der neuen Bauflächen, sowie die mangelnde Mobilisierbarkeit von vorhandenen Bauflächen im Norden der Ortslage, werden in getrennter Heftung nachgewiesen.

7. Flächenbilanz

	m ²	%
Gesamtfläche	11.750	100
vorhandene Straße	750	6,4
Bauflächen (bereits bebaut)	1.425	12,1
Bauflächen (neu)	5.075	43,2
private Grünflächen	1.700	14,5
Kompensationsflächen (E)	2.800	23,8

8. Kosten

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung im öffentlichen Straßenraum fallen für die öffentliche Hand keine Kosten an.

Die Erschließung des Flurstücks 360 erfolgt durch private Hand.