

FÖHREN

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER FLACHSWIESE“

1. ÄNDERUNG/1. ERWEITERUNG

- VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB -

BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG

- zur endgültigen Planfassung i.d.F. vom März 2003 -

Diese Bebauungsplanänderung ist kein eigenständiger Bebauungsplan sondern unverändert Bestandteil des Kernbebauungsplans „In der Flachswiese“ der Ortsgemeinde Föhren. Die Aufbereitung als eigenständig lesbare Planurkunde soll lediglich im täglichen Gebrauch eine Handhabung ohne zwingenden Rückgriff auf die bisherige Planurkunde / Begründung ermöglichen.
Der Änderungsbereich ist in der Originalurkunde kenntlich zu machen.

Trier, im März 2002,
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst
LandschaftsArchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Fon: 0651/910420 Fax: 0651/9104230
eMail: email@bueroernst.de

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
LandschaftsArchitekt BDLA,
Stadtplaner SRL
Durchwahl: 0651/91042-17

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Umweltbericht (Grundsätzliches)	1
1.3 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes	2
1.4 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebots nach BauGB	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
- Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	3
2.1 Vorbemerkung	3
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen zur Landespflege	3
2.3 Erarbeiten der Angaben gem. §17(2) Ziff. 1a LPfG RP (Erfassung)	4
2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)	6
2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. §17(2) Ziff. 1b+c LPfG RP	7
2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen	8
3. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	10
4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	10
4.2 Planerische Konzeption	10
4.3 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	10
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	10
4.5 Kurzerläuterung der Festsetzungen	11
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
- Grünordnung	12
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus gründerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen	12
5.2 Externe Kompensationsflächen	13
5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	14
5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	14

6. Abwägung (Kerninhalte)	15
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung Nachweis der Bodenmobilität	16
8. Flächenbilanz	16
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	16

Karten:

- landespflegerische Bestandscharakterisierung m. Zielvorstellungen (M. 1:1.000)

Planurkunde M 1:500 mit Übersicht M 1:10.000

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „In der Flachswiese“ der Ortsgemeinde Föhren wurde in den Jahren 1997/98 aufgestellt. Er setzt aufgrund des seinerzeitigen Bestandes an ortsbildprägenden hohen Weiden für einen Teilbereich des ehemaligen Flurstücks 100/2 – heute geteilt in die Flurstücke 100/3, 100/4 und 100/5tlw. – eine private Grünfläche mit der Verpflichtung zur Erhaltung der aufstehenden Gehölze aus Gründen des Ortsbildes wie der Ökologie fest. Diese Gehölze sowie vergleichbare Bestände auf dem nördlich angrenzenden Altgrundstück 100/1 (heute 100/5tlw.; Ergänzungsfäche zu oben) wurden aus Sorge über eine potentielle Bruchgefahr (Weichhölzer mit hohem Alter) im Jahre 1999(?) durch den seinerzeitigen Grundstückseigentümer (mittlerweile verstorben) gefällt und bislang kein Ersatz geschaffen, insbesondere da sich die spezifischen Grundwasserverhältnisse (1997/98 noch nachweislich sehr hohe Grundwasserstände mit z.T. oberflächiger Vernässung und Tendenzen zur Verschluffung in östlich angrenzenden straßennahen Gartenanteilen; z.B. in Flurstück 103) durch die Bebauung der umliegenden Flächen verändert haben und sich das mittlerweile von Häusern tangierte Grundstück für eine ergänzende bauliche Nutzung im innerörtlichen Zusammenhang durchaus anbietet.

1.2 Umweltbericht (Grundsätzliches)

Gemäß Baugesetzbuch, geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, ist nach einem neu eingefügten §2a BauGB ab dem Erreichen gewisser Schwellwerte ein Umweltbericht zu erstellen, der eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung bzw. die vorgenommene ausführliche Prüfung auf Umwelterheblichkeit dokumentiert und zusammenfassend darstellt. Die erforderlichen Basisschwellwerte gem. Ziff. 18.7.2. der Anlage 1 zu §3 UVPG, die eine allgemeine Vorprüfungspflicht auslösen würden, werden durch die aktuelle Planung aufgrund des nur geringfügigen Ausmaßes der Geltungsbereichserweiterung bei weitem nicht erreicht. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt deshalb.

1.3 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes

Der Änderungsbereich umfaßt auf Gemarkung Föhren, Flur 17, die Flurstücke 100/3, 100/4, eine Teilfläche des heutigen Grundstücks 100/5 sowie – aus Gründen des Erschließungsbezuges – die diesen Flurstücken unmittelbar vorgelagerte Verkehrsfläche (Teil des Flurstücks 81). Primärer Handlungswunsch besteht für eine Umwidmung der südöstlichen Hälfte des Flurstücks 100/5, jedoch hat der Abgleich mit dem Altbebauungsplan ergeben, daß auch die faktischen Nutzungsinhalte des heutigen Flurstücks 100/4 nicht mit den Festsetzungen des Altbebauungsplans korrespondieren (Gebäude teilweise außerhalb des Bauflans, Firstrichtung verändert, Teilfläche einer festgesetzten privaten Grünfläche einbezogen, Pflanzbindungen mißachtet). Die Einbeziehung des Flurstücks 100/3 dient der aus vorgenannten Anpassungen zwangsweise resultierenden Bauflankerkorrektur zur Wiederherstellung eines schlüssigen Bebauungszusammenhanges im Kurvenbereich.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung mit vorgenannten Flurstücken bzw. Flurstücksanteilen somit eine Gesamtfläche von

- rd. 1.485qm

Näheres zur Lage bzw. vorgesehenen Ausdehnung des Plangebietes zur vereinfachten Änderung ist dem Übersichtslageplan, der Fachkarte bzw. der Abgrenzung in der Planurkunde zu entnehmen. Die Kompensation soll über vertragliche Regelungen an anderer Stelle (extern) erfolgen.

1.4 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebots nach BauGB

Auf ein Zitieren der übergeordneten wie allgemein gültigen Vorgaben des Raumordnungsplanes wird verzichtet.
Die Fläche ist im aktualisierten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I

- Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

2.1 Vorbemerkung

Die Bebauungsplanänderung selbst ist kein Eingriff im Sinne des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes (LPfG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schafft sie jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß § 1a des Baugesetzbuches für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden. Durch die vorgesehene Umwandlung faktischer Gartenanteile und einer für landespflegerische Maßnahmen festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindungen zu Bauland sind Eingriffe in Ökologie und Landschaftsbild/Ortsbild zu erwarten und zu analysieren / zu bewerten.

Aufgrund einer Rahmensituation vergleichbar den Grundlagen des Kernbebauungsplans „In der Flachswiese“ wird nachfolgend primär auf dessen Inhalte verwiesen und nur auszugsweise daraus zitiert.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (=Planungsträgers) wurde im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten aus verbandsgemeindeeigenen Beständen nur das Kataster als Rasterdatensatz zur Verfügung gestellt. Bei den übrigen Planungsgrundlagen wurde auf die Daten aus der Erstellung der Kernbebauungsplans zurückgegriffen.

Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Änderungsbereich ist grafisch Bestandteil des im Maßstab 1:100.000 dargestellten Prioritätenbereichs 8 (Föhrener Ried). In den detaillierteren Karten M 1:25.000 ist der Änderungsbereich bereits dem Siedlungsbereich zugeschlagen, d.h. ohne Farbdarstellung.

Aussagen der Landschaftsplanung

Auch die Karten der Landschaftsplanung ziehen den Änderungsbereich – im Gegensatz zu relativ umfangreichen Flächen der 1997/98 umgesetzten Bauflächen des Kernbebauungsplans „In der Flachswiese“ – nicht in Darstellungen mit nennenswerten Empfindlichkeiten oder Entwicklungszielen ein, zählen den engeren Änderungsbereich bereits zur Ortslage.

Aussagen der Biotopkartierung

Flächen bzw. Bestände aus der Biotopkartierung werden im Planbereich nicht erfasst.

Aussagen der Pflege- und Entwicklungsplanung für das NSG

Diese Pflege- und Entwicklungsplanung trifft keine Aussagen zum Änderungsbereich.

2.3 Erarbeiten der Angaben gem. §17(2) Ziff. 1a LPfG RP (Erfassung)

Auch diese Angaben werden nur in stark verkürzter Form wiedergegeben.

Naturraum

Das Plangebiet gehört zu den nördlichen Ausläufern des Föhrener Kuppenlandes (251.00) innerhalb der südlichen Senke (251.0) der Wittlicher Senke (251).

Relief, Geländemorphologie

Im Gegensatz zu der Ansammlung von kleinen Kuppen und Hügeln des Bohnenfeldes (Föhrener Kuppenlandes) ist der Bereich der geplanten Änderung recht einheitlich mit etwa 2 - 3% nach Osten exponiert, also nahezu eben.

Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund bilden Schichten des Oberrolllegenden (Perm), die in diesem Bereich aus feinkörnigen Tonsteinen gebildet werden. Als Oberboden steht sandiger Mutterbodenhaltiger Schluff an, der trotz recht oberflächennaher Grundwasserströme insgesamt zu wechsellückigen Verhältnissen führt.

Wasserhaushalt

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Es bestehen „gespannte“ Grundwasserverhältnisse, die bei einem Anschneiden der in geringer Tiefe verlaufenden Grundwasserführenden Schichten u.U. zu quellantigen Effekten führen. Dies ist durch Gutachten belegt und korrespondiert mit Aussagen zu Baugruben weiter hangaufwärts gelegener Baugrundstücke. Im Kernbebauungsplan wurden Keller deshalb untersagt.

Klima / Luft

Das Klima entspricht bereits dem begünstigten Klima des Mosellals.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die hpnV-Kartierung weist für das Plangebiet einheitlich Buchenwaldgesellschaften basenarmer Silikatstandorte (BAb) aus.

Reale Vegetation und Bodennutzung

Der noch nicht zu Bauflächen gewidmete Teil des Plangebietes stellt sich heute als Gartenland mittlerer Standorte dar, entlang der Grenze der Flurstücke 100/5 und 102 befindet sich ein Holzlager mit mehreren vorgelagerten Zwetschgenbäumen. Die noch bis 1999(?) prägenden Weißweidenbestände sind abgeholzt, ein 1997 im Grundstück 100/5 noch vorhandener Nußbaum ist gem. mündlichen Angaben bei einem der letzten Starkwindereignisse umgestürzt und mußte beseitigt werden.

Tierwelt

Angaben zur Tierwelt liegen nicht vor. Es sind keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Vor dem Verlust der prägenden Weißweiden im Schnittpunkt der Straßensichtachsen wirkte das Gelände als markanter innerörtlicher Blickpunkt, der mit den kleinflächig begleitenden Verschiffungen als einzige Stelle abseits des Föhrener Riedes auf den ökosystemaren Zusammenhang zwischen den erweiterten Hausgärten und dem überregional bedeutsamen Biotop hinwies. Heute – mit etwas Abstand nach der Fällaktion und nach offensichtlich eingetretenen Änderungen im oberflächennahen Grundwasserregime durch umliegend vorgenommene Bebauungen – wirkt der noch unbebaute Teil des Änderungsbereiches nahezu wie übliches Gartenland.

Schutzkategorien (Legaldefinition)

Das Eingriffsgebiet umfaßt keine Flächen oder Einzelobjekte mit förmlichem Schutzstatus gem. §§ 18 - 22 LPlG RP oder Flächen mit Pauschalschutz auf Grundlage von § 24 LPlG RP.

Auch Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzzonen oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wechselbeziehungen / ökologisches Wirkungsgefüge

Besondere Wechselbeziehungen nach außen sind aktuell nicht mehr herleitbar. Dessen ungeachtet korrespondiert das Grundwasser im Änderungsbereich mit dem Wasser des Föhrener Riedes, einem unter Naturschutz stehenden Biotop mit überregionaler Bedeutung.

2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)

(unter Berücksichtigung der real angestrebten erweiterten Bebauungsmöglichkeiten)

Arten- und Biotopschutz

Das derzeit vorhandene Gartenland ohne wichtige Nahrungs- und Lebensraum bietende Gehölze ist nurmehr von geringer Wertigkeit für das Arten- und Biotopotential. Die als frühe Bienenweide nicht zu unterschätzenden Weiden sind unwiederbringlich beseitigt. Das standortliche Potential für eine Wiederbegründung einer „Insel“ feuchtheidelebensliebender Bestände (Weißweiden, Pappeln, Schilf o.ä.) scheint nicht mehr vorhanden.

Die **Eingriffsempfindlichkeit ist gering, besondere Schutzbedürftigkeiten bestehen nicht.**

Klima / Luft

Gemessen an dem Umfang umliegend auf Basis einer geordneten Bauleitplanung entstandener Bauungen ist die im Änderungsbereich vorgesehene Ausdehnung klimatisch mit Sicherheit unerheblich.

Eingriffsempfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Boden

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar; seine Schutzwürdigkeit ist generell zumindest mittel. Nach LPlG RP ist er deshalb grundsätzlich zu erhalten und ein Verlust / eine Schmälerung seiner Fruchtbarkeit zu vermeiden. Bei einer Überbauung gehen die biologischen, physikalischen und chemischen Bodenfunktionen weitgehend verloren.

Böden mit besonderen Eigenschaften (z.B. hohes Biotopentwicklungspotential für seltene Biotoptypen) oder Flächen hoher Schutzwürdigkeit aufgrund kulturgeschichtlicher Denkmäler liegen im Bereich der vorgesehenen Eingriffe nicht mehr vor. Altagerungsflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Erweiterungsbereich nicht bekannt.

Die Eingriffsempfindlichkeit / Schutzbedürftigkeit ist mittel.

Wasser

Oberflächengewässer sind im potentiellen Erweiterungsbereich nicht vorhanden; das Grundwasser korrespondiert trotz gewisser Absenkungen in den letzten Jahren jedoch mit Sicherheit unverändert mit dem Wasserstand des angrenzenden Föhrener Riedes. Bereits im Kernbebauungsplan wurde festgestellt, daß geringfügige Verschiebungen in den Mengen zwischen Grund- und Oberflächenwasser unbedenklich sind, solange Menge und Qualität des dem Ried zugeleiteten Wassers erhalten bleiben. Dies ist jedoch zuverlässig sicherzustellen.

Die Eingriffsempfindlichkeit / Schutzbedürftigkeit bzgl. des Grundwassers ist damit mittel bis hoch.

Landschaftsbild, Erholung

Das Landschaftsbild wird in seiner Qualität insbesondere von seinem ästhetischen Wert geprägt. Zur Bewertung werden allgemein stellvertretend die Kriterien von Vielfalt, Naturnähe und Eigenart(sverlust) ausgewählt und herangezogen.

Nach Abholzung der prägenden Gehölzbestände und Umsetzung der angrenzenden Bebauung ist keine prägnante Landschaftsbildqualität mehr vorhanden, da Vielfalt, Naturnähe und Eigenart sich nicht mehr erkennbar von den umgebenden Gartengrundstücken unterscheiden. Der ehemals noch „landschaftliche“ Charakter ist mittlerweile vollständig verschwunden.

2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. §17(2) Ziff. 1b+c LPflG RP

Flächen oder Bestände mit besonderen Schutzzwecken bzw. einer Schutzbedürftigkeit im Sinne des §17(2)1b+c LPflG RP sind nicht vorhanden.
Es grenzt jedoch das NSG „Föhrener Ried“ in funktionaler Nähe an, dessen Wasserbilanz qualitativ wie quantitativ nicht negativ verändert werden darf.

2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Diese Zielvorstellungen sind originäre landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Umnutzungsabsicht bzw. konkurrierender Belange.

Arten- und Biotopschutz

- Revitalisieren und Optimieren des Gartenbereiches von Flurstück 100/5 mit z.B. hochstämmigen Obstbäumen oder teilweiser Anpflanzung standortgerechter Hecken heimischer Straucharten.
- Extensive Unternutzung der talseitigen Gartenbereiche von Flurstück 100/5.
- Anpflanzung eines kronenbildenden Laubbaumes in der Außenkurve zu Flurstück 100/5

Wasserhaushalt

- Erhalten der filternden Lehmschichten als Schutz für das mit dem Föhrener Ried korrespondierende Grundwasser.

Klima / Luft

- (aufgrund weitgehend fehlender klimaregulativer Wirksamkeit keine expliziten Ziele)

Boden

- Keine weitere Ausdehnung der versiegelten/bebauten Flächen.
- Erhalten natürlicher Bodenhorizontierungen durch dauerhaft extensive Nutzung der Erweiterungsflächen (Flurstück 100/5).

Landschaftsbild / Erholung

- Revitalisieren und Optimieren des Gartenbereiches von Flurstück 100/5 mit z.B. hochstämmigen Obstbäumen oder teilweiser Anpflanzung standortgerechter Hecken heimischer Straucharten.
- Anpflanzung eines kronenbildenden Laubbaumes in der Außenkurve zu Flurstück 100/5

Zusätzliche/abweichende Zielvorstellungen an eine Erweiterung der Bauflächen:

- Reduzierung der Bebaubarkeit auf das unbedingt notwendige Maß.
- Verzicht auf die Ausbildung von Kellergeschossen (kein Anschneiden Grundwasser führender Schichten).
- Verpflichtung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nach aktuellen Grundsätzen
- Beibehalten der im Kernbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalten von Gehölen.

3. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den vorstehend – unabgewogen – entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Einräumen eines Vorrangs für Erweiterungen der Baugebietsflächen nach aktuellem Planungsstand im Grundsatz in nachstehenden Punkten abgewichen bzw. werden nachstehend als grundsätzliche landespflegerische Ziele entwickelten Maßnahmen verhindert:

- kein Revitalisieren/Optimieren des Gartenbereiches durch z.B. Anpflanzen von Obsthochstammern; statt dessen: Bebauung
- keine extensive Nutzung; statt dessen: Bebauung
- weitere Ausdehnung von versiegelten/bebauten Flächen.

Die Zielvorstellungen für die Ausgestaltung der erweiterten Bauflächen bei Vorrang der Bebauung werden erfüllt. Im Änderungsbereich werden die Verpflichtungen zur Geholzerhaltung gestrichen.

Diese Abweichungen werden wie folgt begründet:

Die Gemeinde räumt nachfragebedingt einer baulichen Nutzung grundsätzlichen Vorrang ein. Eine Verwirklichung der original landespflegerischen Ziel auf gleicher Fläche ist dann nicht mehr möglich. Eine Innenverdichtung als Alternative zur Ausweisung weiterer peripherer Bauflächen ist auch aus übergeordneten Gründen der Ortsentwicklung im Grundsatz sinnvoll und vorzuziehen.
Eine Festsetzung zum Erhalten von Bäumen ist nicht mehr sinngebend, da diese beseitigt wurden.

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen

Das vorgesehene Vorhaben kollidiert in Teilbereichen mit grundsätzlichen Zielstellungen anderer Fachbelange:

- die gultachterlich prognostizierten Schallpegel (Orientierungswerte) bleiben zu beachten.
- die Belange der Grundwasserschutzes bleiben zu beachten.
- die Auflagen des Baulenschutzbereichs III des Flugplatzes Föhren sind zu respektieren

4.2 Planerische Konzeption

Aufgrund der angrenzend sowie teilweise im Änderungsbereich bereits vorhandenen Bauvorhaben und einer konkret grundstücksbezogenen Bebauungsabsicht erübrigen sich weiterreichende konzeptionelle Überlegungen.
Die Baufensterdarstellungen orientieren sich an dem faktischen Baubestand sowie an den einzuhaltenden Abständen zu Nachbargrundstücken.

4.3 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erfolgt vergleichbar dem bereits bebauten Flurstück 100/4 unter Nutzung vorhandener Systeme. Eine eigenständige siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption ist entbehrlich. Zu den Details der Erschließung konnte im März 2003 eine einvernehmliche Lösung zwischen den Bauherren und den VG-Werken gefunden werden.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Zur Minimierung des Eingriffs dienen insbesondere nachstehende Maßnahmen:

- bereits bestehende Erschließungssysteme werden besser genutzt.

4.5 Kurzerläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungsinhalte orientieren sich an den Festsetzungen des Kernbebauungsplans.

Versickerung

Bzgl. der Verpflichtung zur Versickerung nach mittlerweile gewandelten wasserwirtschaftlichen Anforderungen wird lediglich ein ergänzender Hinweis eingestellt. Aufgrund der Regelung über andere Fachgesetze bzw. wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz ist nach aktuellen Erkenntnissen keine Festsetzung möglich.

Eingrünung

Die Verpflichtung zur „inneren“ Durchgrünung wird – zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes – nach Umfang und Inhalt aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen. In Orientierung an der faktisch vor Ort vorgefundenen Situation wird allerdings auf privaten Grundstücken auf lagegebundene Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen verzichtet.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen

Konzeptionelles

Möglichkeiten zu übergeordneten gesamtkonzeptionellen Ansätzen bestehen aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nicht.

Im einzelnen ergeben sich potentialbezogen folgende Maßnahmen:

Arten- und Biotopschutz

Arten und Biotope fördernde Maßnahmen auf den Baugebietsweiterungsflächen selbst sind unrealistisch. Deshalb wird lediglich auf die Anpflanzung eines Baumes im Schnittpunkt der Straßenachsen abgehoben. Hiermit ist jedoch keine Kompensation für die im Kernbebauungsplan festgesetzten, mittlerweile faktisch beseitigten Weiden zu erzielen.

Fazit: Eine aktive Biotopentwicklung ist im Erweiterungsbereich nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Dementsprechend sind zur hinreichenden Kompensation insbesondere bereits erfolgter Eingriffe ergänzende externe Maßnahmen vorzusehen.

Wasser

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch den Hinweis auf notwendige Einhaltung aktueller siedlungswasserwirtschaftlicher Vorgaben sowie durch das Verbot einer Ausbildung von Kellerschossen hinreichend erfüllt. Faktisch erfolgt die Entwässerung nach den gleichen Prinzipien wie auf den angrenzenden Flächen des übrigen Baugebietes.

Fazit: Für den Wasserhaushalt muß – landespflegerisch – der Ausgleich als erfüllt gelten; Details regeln die ggf. auf anderer gesetzlicher Grundlage auszusprechenden Auflagen im Zuge zu erteilender Baugenehmigungen.

Klima / Luft

In Anbetracht der bereits vorhandenen Versiegelungen des Umfeldes sind durch die kleinflächige Ausweitung versiegelbarer Flächen keine negativen Wirkungen auf Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Fazit: Für den Klimahaushalt ist kein relevanter Eingriffstatbestand zu erkennen, somit entfällt die Notwendigkeit kompensierender Maßnahmen.

Boden

Baugebietsbedingt wird der Bodenverlust durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten vermindert.

- Der Umfang zusätzlich möglicher zusätzlicher Versiegelungen gegenüber den bisherigen Festsetzungsinhalten beträgt 375qm.

Definitionsgemäß sind die verbleibenden privaten Gartenanteile (= nicht bebaubare Grundstücksanteile) nicht als kompensierende Maßnahmen anrechenbar.

Fazit: Eine Kompensation der Bodenfunktionsverluste ist im Kerngeltungsbereich der Änderung / Erweiterung nicht möglich. Es sind zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle vorzusehen.

Naturerleben und Erholung (Landschaftsbild)

Mit Ausnahme der Anpflanzung eines künftig ortsbildprägenden Baumes am Schnittpunkt der Straßenachsen sind im Änderungs-/Ergänzungsbereich keine aktiven Entwicklungsmaßnahmen möglich.

Fazit: Im Rahmen verbleibender Möglichkeiten ist das Landschaftsbild innerhalb der Abgrenzungen der Geltungsbereichsänderung gem. gesetzlichem Auftrag adäquat neugestaltet.

5.2 Externe Kompensationsflächen

Die Eigentümer des Eingriffsgrundstücks besitzen auf Gemarkung Föhren, Flur 18, Flurstück 94, im Umfang von 1940qm Wiesenland mit 3 Obstbäumen.

Dieses Wiesenland grenzt im Südwesten unmittelbar an die formale Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Föhrener Ried“ (zugleich Biotop 2036) an und soll gem. der Planung vernetzter Biotopsysteme mit den etwas nach Süden abgesetzten älteren Obstgehölzbeständen wieder zu einer größeren Einheit von Wiesen mittlerer Standorte mit Streuobst entwickelt werden um einen weitgehend extensiv genutzten „Puffer“ um das engere Naturschutzgebiet zu bilden.

Angesichts der eingriffsbezogenen innerörtlichen Gehölzverluste mit Auswirkungen auf das Ortsbild und der zusätzlichen nominalen Bodenfunktionsverluste im Umfang von maximal 375qm wird als ergänzende Maßnahme ein wegebegleitendes Anpflanzen von 11 Obstgehölzstämmen in lokaltypischen Sorten ohne weitergehende Extensivierungsmaßnahmen auf diesem Grundstück vorgeschlagen.

Diese Maßnahme dient der Kompensation der Gehölzverluste im näheren Umfeld des Föhrener Riedes, der Kompensation der Eingriffe ins Landschaftsbild sowie als hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahme für die denkbaren Bodenfunktionsverluste.

Fazit: Mit dieser ergänzenden Maßnahme ist die Kompensationsverpflichtung für alle Potentiale in hinreichendem Umfang erfüllt.

5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die Herleitung des Verteilungsmaßstabes ist auf die anteiligen Möglichkeiten zur Neuversiegelung (= zusätzlich Versiegelung) im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu beziehen.

Die Eingriffe betragen – bezogen auf Verursachergrundstücke:

1. Flurstück 100/5: $550 \times 0,6 =$
2. Flurstück 100/4: $75 \times 0,6 =$
3. Flurstück 100/3:
4. Flurstück 811lw.

330qm
45qm
0qm
0qm

375qm

Auf Flurstück 100/5 entfallen $\frac{100}{375}$ x 330 = 88 %

Auf Flurstück 100/4 entfallen $\frac{100}{375}$ x 45 = 12 %

Als Text zur Zuordnungsfestsetzung wird somit empfohlen:

>Die Maßnahmen zur landespflegerischen Kompensation (E1) sind dem Flurstück 100/5 zu 88% und dem Flurstück 100/4 zu 12% zuzuordnen. Die Herleitung des Verteilungsschlüssels in Orientierung an den zusätzlich versiegelten / zusätzlich versiegelbaren Flächen ist dem Landespflegerischen Fachbeitrag Teil II zu entnehmen.<

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches wird auf eine zusammenfassende tabellarische Zusammenstellung verzichtet.

6. Abwägung

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

Grundsätzliche Sinnhaftigkeit der Umwidmung

Unter Würdigung der bereits vor einiger Zeit vorgenommenen Fällung der ortsbildprägenden Weiden und mit Blick auf die offensichtlich mittlerweile leicht veränderten Grundwasserverhältnisse ist eine Auffüllung der Bebauung im Ortsinneren in jedem Falle einer peripheren Bauflächenentwicklung vorzuziehen.

Überlappung von Baufenster und 55dB-Isophone

Durch die vorgenommene Baufensterkorrektur erfolgt für eine Teilfläche des Flurstücks 100/4 nunmehr eine Überlappung mit der 55dB-Isophone. Dies ist insofern unbeachtlich, als es sich hierbei um eine Korrektur zur Anpassung an den faktisch errichteten Gebäudebestand handelt. Auch stellt die Einhaltung der Orientierungswerte einen Idealzustand dar, von dem geringfügige Abweichungen durch Abwägung überwunden werden können. Dies erfolgt hiermit. Dabei ist insbesondere berücksichtigt, daß bei üblichen Gebäuden mit massiven Außenwänden und maximal 60% Fensterflächenanteil die notwendige Schalldämmung bereits aufgrund von anderen Vorschriften (insbesondere aufgrund der Wärmeschutzverordnung) eingehalten wird, somit für das Gebäudeinnere voraussichtlich keine besonderen zusätzlichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm notwendig sind.

Gebietskategorie

Die Gebietskategorie orientiert sich – da die 1. Änderung nicht als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt wird – an der Gebietskategorie des Hauptbebauungsplans. Auch die Bereiche entlang der Mühlenburg sind im fortgeschriebenen Flächen-nutzungsplan einheitlich als gemischte Bauflächen dargestellt.

Kellergeschosse

Das zum Kernbebauungsplan erstellte Baugrundgutachten stellt klar, daß zumindest in dem hier vorgesehenen Änderungsbereich nach Regenerereignissen gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen, die beim Anschneiden zu erhöhten Aufwendungen führen. Deswegen sowie aufgrund der funktionalen Nähe zum Naturschutzgebiet wird ein Verzicht auf Kellergeschosse verbindlich festgeschrieben. Damit wird eine latente Kontamination des Grundwassers (und in Folge: des Riedes) wirkungsvoll verhindert.

Externe Kompensation

Eine Vollkompensation im Kerngeltungsbereich ist bei Vorrang einer Bebauungsabsicht nicht möglich. Durch die vorgeschlagene Obstbaumreihe aus lokaltypischen Sorten wird jedoch insgesamt eine funktional für alle betroffenen Potentiale sehr gute Maßnahme festgeschrieben, die über ihre Landschaftsbildwirksamkeit und die Positionierung zum Naturschutzgebiet weit über das engere Grundstück hinausreichende Effekte erzielt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Erweiterungsflächen liegen überwiegend im Eigentum der Bauwilligen. Zurückbehaltung kann somit nicht unterstellt werden; Maßnahmen zur Bodenordnung gem. §45ff. BauGB werden nicht notwendig.

Auch das Grundstück zur externen Kompensation ist im Eigentum der Bauwilligen.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben)

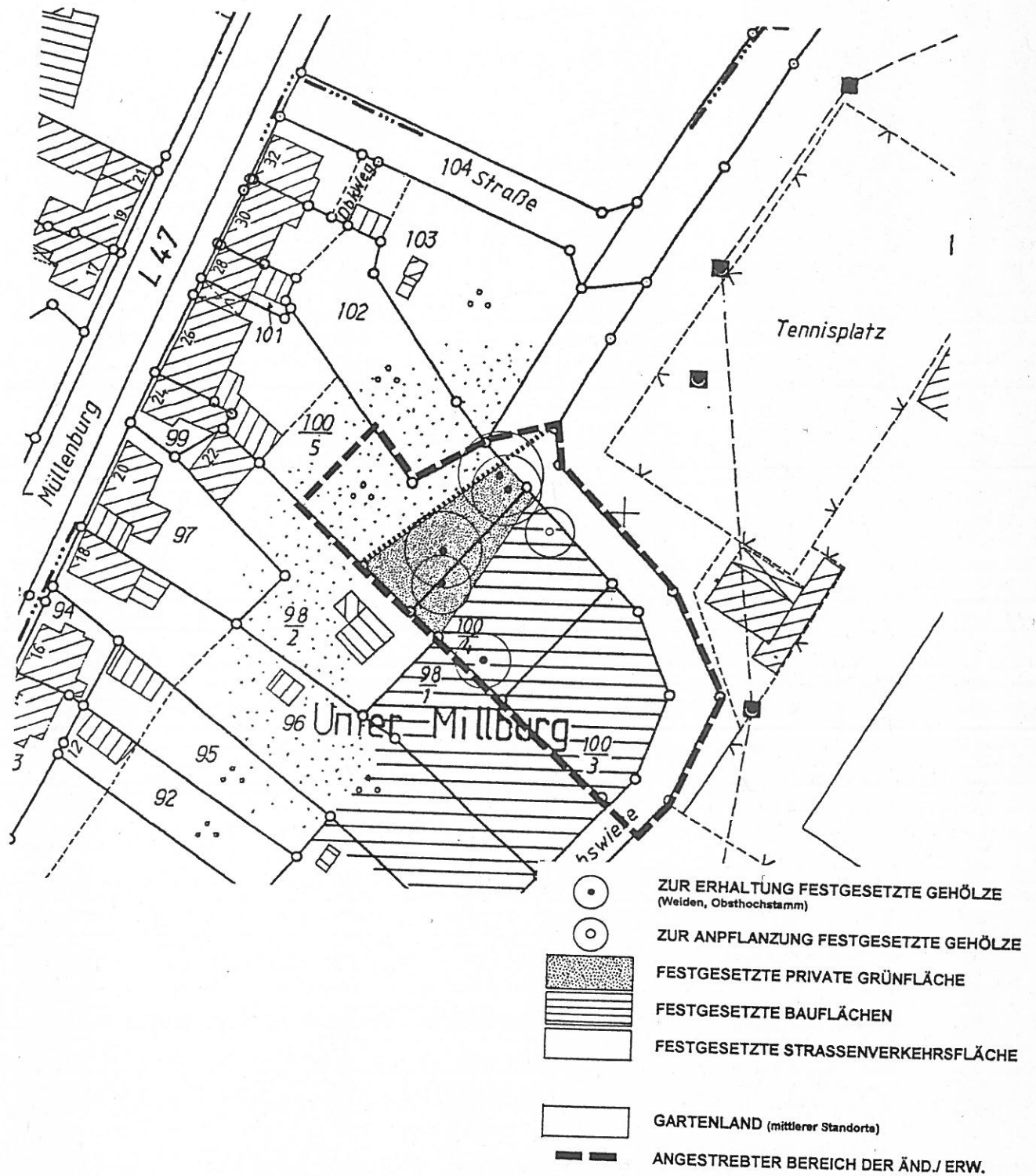
(auf Basis des Vorentwurfs; planimetriert):

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche, davon	2.150	100,00
Anteil Altbebauungsplan, mit	(1.505)	(70,00)
Bauflächen	1015	47,21
Straße	490	22,79
Anteil Bebauungsplanänderung/-erweiterung, mit	(645)	(30,00)
Erweiterung Bauflächen	645	30,00

Hinzu addiert sich die separate Kompensationsfläche auf Gemarkung Föhren, Flur 18, Flurstück 94

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

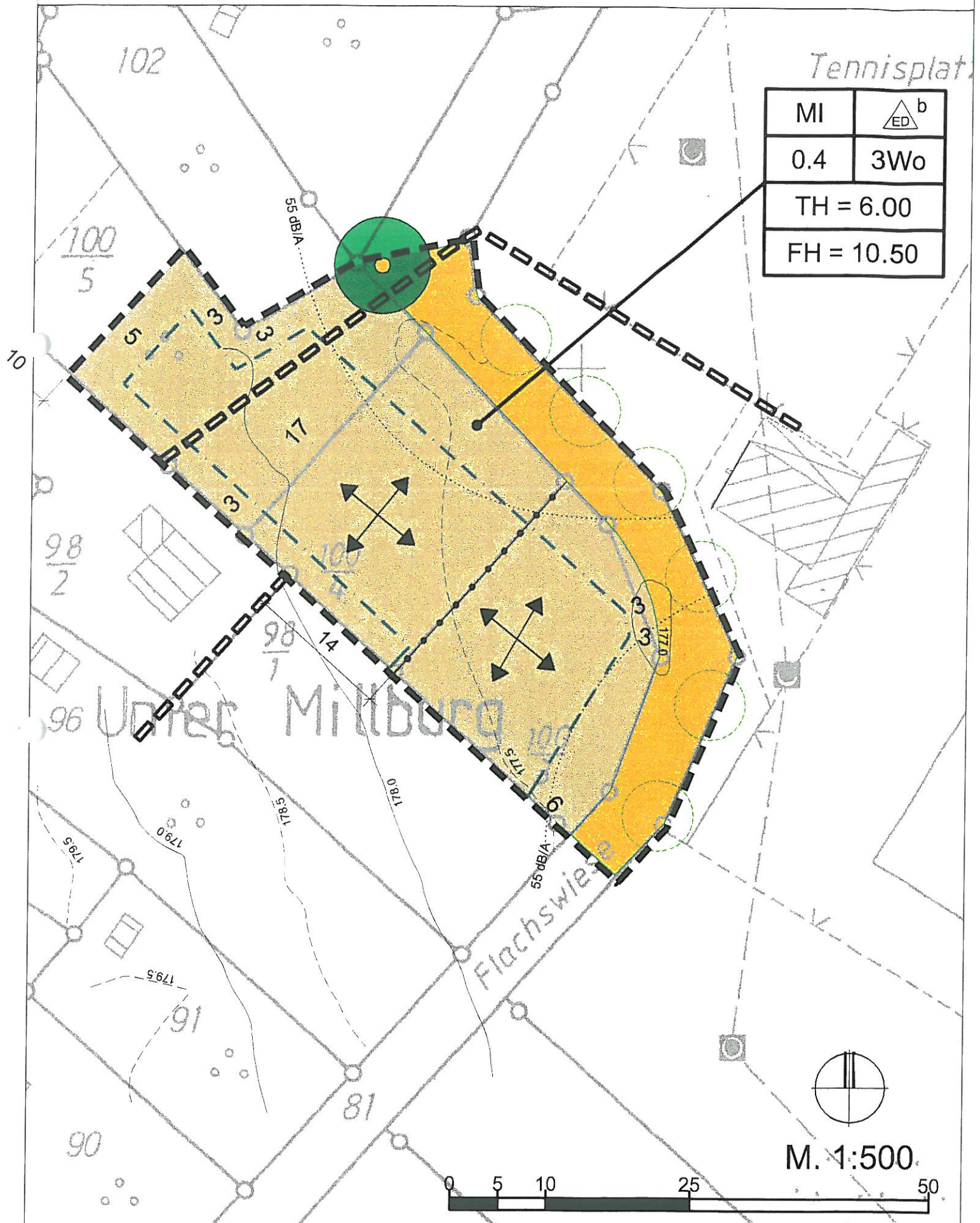
Erschließungskosten für die Gemeinde fallen nicht an.



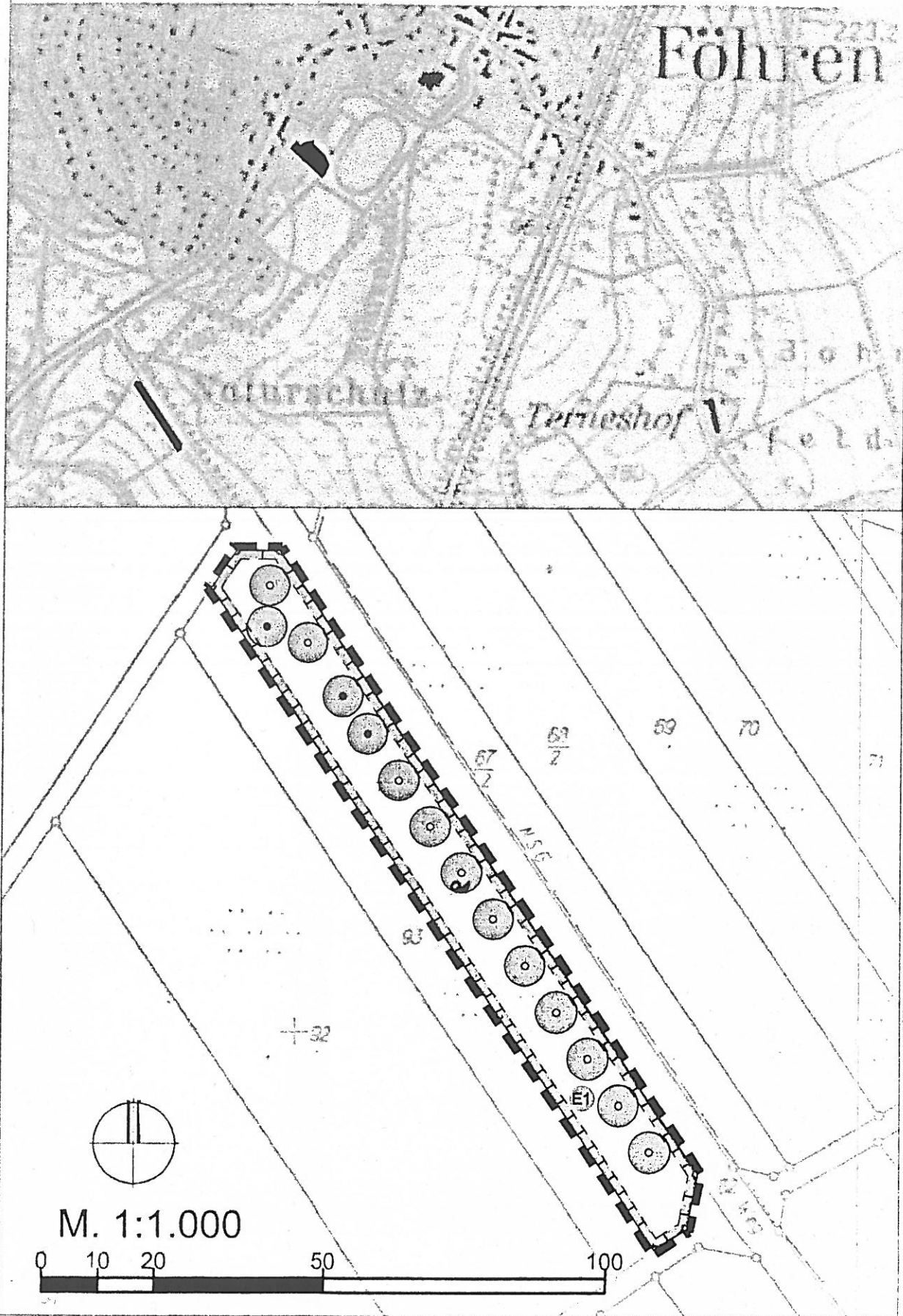
ZIELVORSTELLUNGEN:
 Generelle Zielvorstellung ist ein Verzicht auf ein Umwandeln von Gartenland und einer Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalten bzw. Anpflanzen von Gehölzen in Baufläche.

FÖHREN	
BEBAUUNGSPLAN „IN DER FLACHSWIESE“ 1. ÄNDERUNG / 1. ERWEITERUNG	
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (BESTANDSCHARAKTERISIERUNG mit Zielvorstellungen)	
	HELMUT ERNST MÜHLENSTR. 80 TEL. 0651/91042-0 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA 54296 TRIER FAX. 0651/91042-30

Teilgebiet "In der Flachswiese - 1. Änderung / 1. Erweiterung"



Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus der Top.-Karte 1:25.000



Da es sich um die Änderung eines seit längerem bestehenden Bebauungsplanes handelt, sollen dessen nicht geänderte Festsetzungsinhalte unverändert fortgelten. Aus Zwecken der besseren Übersicht und Verständlichkeit der Planinhalte wird diese Planurkunde für den Bereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung eigenständig lesbar aufbereitet. Der Bereich der 1. Änderung / 1. Erweiterung ist jedoch kein eigenständiger Bebauungsplan!

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Rechtsgrundlagen siehe PlanzV 90 mit erläuternden Bezugnahmen auf BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiet gem. Textfestsetzung
3Wo	Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß gem. Textfestsetzung
FH	Firsthöhe als Höchstmaß gem. Textfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

b	besondere Bauweise gem. Textfestsetzung
---	---

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	---------------------------------------

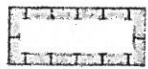
	Baugrenzen
---	------------

6. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen gem. Textfestsetzung
---	---

	Straßenbegrenzungslinien
---	--------------------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text



Festsetzung für das Erhalten von Bäumen



Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

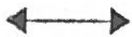
15. Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung / -erweiterung



Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Hauptfirstrichtung



Hauptfirstrichtung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Hinweis auf Höhenlinienverlauf des Ursprungsgeländes



Hinweis auf planungsrechtlich relevanten Isophonenverlauf gem.

Schallgutachten



Hinweis auf beispielhafte Bepflanzung der Straßenverkehrsfläche gem. Textfestsetzung



Hinweis auf die Abgrenzung des Altbebauungsplans

Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Max. Wohnungszahl
Traufhöhe	
Firsthöhe	

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.