

LEIWEN

BEBAUUNGSPLAN

“ZUMMETHÖHE – 2. ÄNDERUNG“

(Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB)

BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG*

– zur endgültigen Planfassung gem. Beschluss vom 08.11.2007 –

*** Seit Inkrafttreten des EAG Bau zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3, wenn**

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Verpflichtung zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach Landesrecht bleibt hiervon unberührt.



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Änderungsbereichs	2
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
Grundlagen und Umweltziele	3
2.1 Vorbemerkung	3
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	4
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	4
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)	4
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)	4
2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)	5
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege	6
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	6
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	7
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	7
2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern	8
2.3.1 Abiotische Faktoren	8
2.3.2 Biotische Faktoren	9
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	11
2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge	11
2.4 Darstellung der Raumnutzungen	12
2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter	12
2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	13
2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen	14
3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen	15
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	16
4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	16
4.2 Planerische Konzeption	16
4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	17
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	17

b.w.

5.	Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
	- Grünordnung	18
5.1	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	18
5.2	Externe Kompensation	19
5.3	Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	19
5.4	Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	19
6.	Abwägung (Kerninhalte)	20
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	
	Nachweis der Bodenmobilität	21
8.	Flächenbilanz	21
9.	Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	21

Karten:

- Anlagen:
- Karte zur Bestandscharakterisierung (im Text S. 10)
 - Planurkunde (Satzungsfassung) mit Übersichtslageplan

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung

Die ersten Bebauungen des „Ferienhausgebietes Zummethöhe“ reichen zurück bis in die späten 50er Jahre des 20. Jahrhunderts. Der Bebauungsplan „Zummethöhe“ wurde in den Jahren 1970-72 aufgestellt, erlangte jedoch bis vor kurzem keine Rechtskraft. Satzungsbeschluss und förmliche Ausfertigung erfolgten erst im April 2005. In den verfloßenen über 30 Jahren wurde zwar durchaus in Anlehnung an die Festsetzungsinhalte dieses Bebauungsplans gebaut, im Detail aber oftmals doch erkennbar anders. So entstand an einem aus 2 Richtungen weithin einsehbaren nordexponierten Hang des Moseltals ein flächenzehrendes Baugebiet, in dem die ursprüngliche Intention der Durchmischung einer lockeren Bebauung (Ferienhäuser, Beherbergungsgewerbe, Wohnen, kleine Winzerbetriebe, ...) mit landwirtschaftlichen Anbauflächen heute nurmehr schwer nachvollziehbar ist.

Von privater Seite besteht aktuell Nachfrage nach einer Bebauung des bereits allseitig bebauungsumschlossenen Flurstücks 142/13, das im – mittlerweile doch rechtskräftig gewordenen – Altbebauungsplan definitiv als Baufläche (WR) ausgewiesen ist, dem jedoch die Darstellung eines förmlichen Baufensters fehlt, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 somit für die Errichtung von Gebäuden nicht genutzt werden kann.

Aufgrund der besonderen Historie werden die vielfach nach heutigen Maßstäben nicht justitiable Inhalte des Kernbebauungsplans trotz vereinfachter Änderung bewusst nicht einfach nur übernommen, sondern bei vergleichbarem Sinngehalt und vergleichbarer Festsetzungstiefe völlig neu formuliert.

1.2 Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Die Kern-Änderungsfläche (Fläche mit Bebauungsabsicht) liegt talseits des Drosselweges in einer offensichtlichen „Lücke“ der bestehenden Bebauungen zwischen den Anwesen Nr. 15 und Nr. 19. Wegen des in diesem Bereich mehrfach geänderten Flächenzuschnitts und der mehrere Grundstücksgrenzen überdeckenden Nachbarbebauung wird ein über die engere „Lücke“ hinausreichender – sich heute als optische wie eigentumsrechtliche Einheit darstellender – Bereich in die Änderung einbezogen und neu geordnet:

Gemarkung Leiwen, Flur 18, Flurstücke 142/11, 142/13, 143/32, 143/33, 143/38, 152/2, 152/4

Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Mit Einführung des BauGB₂₀₀₄ wurde im Zuge europarechtlicher Anpassungen die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes im Rahmen der Bauleitplanung obligatorisch. Die Verpflichtung zur Erstellung entfällt nur für vereinfachte Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zuge eines Verfahrens nach §13 BauGB sowie für Verfahren nach §34(4) Satz1, Ziff. 2+3 BauGB, wenn sichergestellt ist, dass

- **keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und**
- **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.**

Hier wird insbesondere auf die Ausarbeitungen in Kap. 2.6 verwiesen. Demnach kann eine Beeinträchtigung von Gebieten nach Natura 2000 ausgeschlossen werden, auch wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Infolge dessen kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und Umweltziele

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und damit einer Abwägung durch den Träger der Planungshoheit entzogen.

Die nachstehende Beurteilung umfaßt nur den engeren Änderungsbereich nach vorbeschriebener Abgrenzung sowie das unmittelbare Umfeld. Aufgrund der Grundstücksgröße und der aktuellen Nutzungen der Änderungsgrundstücke sowie der umgebenden Grundstücke ist eine weiterreichende Betrachtung nicht notwendig.

2.1 Vorbemerkung

Bebauungsplanänderungen sind selbst keine Eingriffe im Sinne des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schaffen sie jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und müssen gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. Baugesetzbuch in aktueller Fassung 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.

Bei der Änderung von Baugebieten – insbesondere im Sinne einer Schaffung zusätzlicher Bauflächen - ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen, die Verträglichkeit somit erneut zu überprüfen.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) vom 27.06.1995 bildet einen übergeordneten Orientierungsrahmen. Seine Ziele (Z) haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter, seine Grundsätze (G) sind hingegen einer abwägenden Entscheidung zugänglich.

Hier gehört das Plangebiet zu einem **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen**. Bezüglich der ökologischen Raumgliederung gehört das engere Gebiet zu dem vorwiegenden **Sanierungsraum** des Moseltals, der zudem als **ausgewiesener Erholungsraum** dient und in einem **Schwerpunktraum für den Freiraumschutz** liegt.

- In den Erholungsräumen des Landes (Z) ist bei allen raumbeanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt.
- Schwerpunkträume für den Freiraumschutz (G) kennzeichnen Teilräume, in denen aus Sicht des Landes die Sicherung von Freiraumfunktionen eine besondere Bedeutung hat.

Das Plangebiet gilt als **Raum starker thermischer Belastung**, liegt bezüglich des Arten- und Biotopschutzes in einem grundsätzlich **aufwertungsbedürftigen landwirtschaftlich geprägten Gebiet** außerhalb von landesweit bedeutsamen Kernräumen; die Mosel – eine landesweit bedeutsame Vernetzungsachse – liegt in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Ein Wassersicherungsraum grenzt nach Südosten ab den Höhenzügen des Hunsrück an.

2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)

Leiwen sind im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) die Besonderen Funktionen "Landwirtschaft" (L) und "Erholung" (E) zugewiesen; die raumordnerischen Grundfunktionen "Wohnen" und "Gewerbe" sollen somit nur der Eigenentwicklung unterliegen. Die Gemeinde liegt am Rande - jedoch innerhalb - eines raumordnerisch ausgewiesenen Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, in einem Bereich mit hervorragender Eignung für eine landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Hieran knüpfen sich u.a. nachstehende generelle Ziele:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Erholungsfunktion bei der Ortsbildgestaltung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.
- Bei der Planung von Neubaugebieten sind die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Das neugeschaffene Umfeld ist durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Grünflächen o.ä. aufzuwerten.
- Grundsätzlich sind bei der Planung von Neubaugebieten die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesondere, die Baugebiete durch Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung in die Landschaft einzubeziehen; die Gestaltung des Ortsrandes bedarf dabei der besonderen Sorgfalt. Landschaftsbeeinträchtigende Bauten sind zu vermeiden, insbesondere landschaftsübliche Bauformen und -materialien zu verwenden.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Straßenbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beachten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.
- Die Belange der Landwirtschaft sind in besonderem Maße zu beachten.

Bauleitpläne haben sich gem. §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind einer Abwägung nach §1(6) BauGB entzogen.

Das Freiraumkonzept zur Fortschreibung der Regionalen Raumordnungsplans stellt den Änderungsbereich als Siedlungsfläche innerhalb eines regionalen Grünzuges dar.

2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den für die 2. Änderung vorgesehenen Planbereich schon immer als Baufläche dar; eine ordnungsgemäße Entwicklung nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist somit möglich. (Die Fläche des Änderungsbereichs ist zudem auch im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan formal bereits als Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ = 0,2 festgesetzt, nur eben mangels Baufenster nicht als solche für die Errichtung von Gebäuden nutzbar, wohl aber für andere bauliche Anlagen wie z.B. Lagerflächen o.ä.)

Die Bebauungsplanänderung ist nicht genehmigungspflichtig.

2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (bzw. des Trägers der Planungshoheit) wurden im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten selektive Datenauszüge aus der Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt. Bzgl. des Höhenlinienverlaufs werden die Darstellungen des Altbebauungsplans übernommen.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlage sowie auf beim Landschaftsplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial sowie überschlägiger örtlicher Ansprache. Einbezogen wurden insbesondere:

- Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz
- Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Trier-Saarburg, Stadt Trier)
- Geologische Übersichtskarte M. 1:100.000 (Hochschulumgebungskarte Trier)
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung

2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Für die in Diskussion stehende Fläche existieren in den Karten der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Aussagen über besondere Bestände oder Entwicklungsziele. Ebenso liegen im Plangebiet wie in der näheren Umgebung keine Flächen mit prioritären Zielen vor.

Das Plangebiet liegt - bezogen auf die Planungseinheiten - im Bereich der Neumagener Moselschlingen.

Planungseinheitenbezogene Leitbilder bestehen primär für die Erhaltung und Stärkung der - ehemals wesentlich umfangreicheren, jetzt stark im Rückgang begriffenen - kleinräumigen Nutzungsmosaik aus Rebland, Streuobstwiesen und Trockenbiotopen sowie für eine Erhaltung und Sicherung der Unterläufe und Mündungen der aus dem Hunsrück kommenden Gewässer als regionalen Leitlinien des Biotopsystems.

Die Teilflächen des engeren Plangebietes werden somit von den Leitbildern nicht erfasst.

2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Wegen der Kleinräumigkeit der Änderungsfläche, der faktisch allseitig siedlungsumschlossenen Lage und der bereits bestehenden bauleitplanerischen Festsetzung als Siedlungsfläche (WR; Reines Wohngebiet) wird auf ein detaillierendes Zitieren der Aussagen der Landschaftsplanung verzichtet. Die Aussagen werden in der nachfolgenden landespflegerischen Beurteilung unmittelbar weiterverarbeitet.

Generell ist der zur Änderung vorgesehene Bereich in der Landschaftsplanung bereits als Siedlungsfläche ohne Bedeutung für die naturraumbezogene Erholung katalogisiert.

2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzkategorien

Der angestrebte Satzungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-19, 21-23 LNatSchG RP innerhalb eines großflächigen **Landschaftsschutzgebietes (3.14; Moselgebiet von Schweich bis Koblenz)**. Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 28 LNatSchG RP sowie Biotopflächen aus den Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind nicht betroffen.

Ebenso werden förmlich festgesetzte Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche nicht tangiert.

Natura 2000 / Artenschutz

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Die nächstgelegene FFH-Fläche ist

- **5908-301 (Mosel), eine Fläche von insgesamt knapp 580ha Größe, die insbesondere durch (eutrophe) Stillgewässer und schlammige Flusssufer sowie ihren Fischbesatz werthaltig ist,** von der aus jedoch mit Blick auf die Biotoptypenstruktur keine intensiveren Vernetzungsbeziehungen zum Plangebiet anzunehmen sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kann ausgeschlossen werden.

Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Arten sind nicht zu unterstellen. Im übrigen gilt der Artenschutz unmittelbar und ein Vorkommen wäre auch bei den bislang bereits zulässigen Eingriffen zu beachten.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz finden sich im angestrebten Änderungsbereich wie auch im unmittelbaren Umfeld - in funktionaler Nähe - nicht.

2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum

Der geplante Änderungsbereich des Ferienhausgebietes „Zummethöhe“ liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Neumagener Moselschlingen (250.30) der Mittelmosel (250.3). Die naturräumliche Einheit der Neumagener Moselschlingen besitzt besonders kräftig herausmodellierte Mäander und ein stark ausgeprägtes Prallhang-Gleithang-System; zum Teil nimmt der Fluß sogar eine gegenläufige Fließrichtung an.

Die hier in Rede stehende Teilfläche liegt am Prallhang, an dem das Grundgebirge fast zutage tritt, ist jedoch weit vom heutigen Flusslauf entfernt.

Relief, Geländemorphologie

Die Fläche der Grundstücke des Änderungsbereichs fällt vom Drosselweg um rund 10 m nach Norden ab.

(Ein konkretisierendes Aufmaß wurde angeregt, seitens des Auftraggebers aber - da nur eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgt - verworfen. Deshalb wird die Höhenliniendarstellung des Ursprungsbebauungsplans übernommen.)

Geologie

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellungen der geologischen Übersichtskarte (Hochschulumgebungskarte Trier, M 1:100.000) im Bereich der Änderung einheitlich Grauwackenschiefer und sandige Tonschiefer der Zerf-Schichten des Hunsrückschiefers.

(Hier wurden zur ggf. Konkretisierung sowie für gesicherte Aussagen zur Sickerfähigkeit selektive ergänzende Untersuchungen angeregt, aber seitens des Planungsträgers nicht veranlasst).

Boden

Als Boden sind im Grundsatz Böden mittlerer Permeabilität mit zahlreichen biologischen, aber nur vereinzelt gefügebedingten Poren anzunehmen, deren Wasserhaltekapazität relativ groß ist. Der Bodenwassergehalt ist als wechsellöslich anzusprechen, das Nährstoffhaltevermögen zumindest mittel. Die Bodenart ist sandig-schluffiger Lehm mit – hangneigungsunterstützt – zumindest mittlerer Erosionsgefährdung.

Die Böden sind im engeren Planbereich teilweise bereits überbaut bzw. versiegelt, überwiegend seit Jahren in gärtnerischer Nutzung (Hausgarten, teilweise parkartig).

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

Grundwasser:

Die Grundwasserführung des devonischen Schiefers ist im Grundsatz sehr gering, jedoch sind aufgrund der Hängigkeit leichte Interflow-Effekte auf dem relativ oberflächennah anstehenden Grundgebirge nicht auszuschließen.

Gem. hydrogeologischer Übersichtskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich mit im Grundsatz mäßigen Grund- und Quellwasservorkommen unter Böden mittlerer Durchlässigkeit. Die - statistische - Wasserhöffigkeit liegt bei unter 0,5 l/s, die Grundwasserneubildungsrate unter 100mm/a. Die Grundwasserbeschaffenheit muß mit 1-8°dGH als sehr weich bis weich eingestuft werden.

(Auch hier wurden zur ggf. Konkretisierung sowie für Aussagen zur Sickerfähigkeit selektive ergänzende Untersuchungen angeregt, aber seitens des Planungsträgers nicht veranlasst).

Klima, Luft

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet eindeutig zum Klimabezirk des Moselgebietes und profitiert von der zusätzlichen Klimagunst des engeren Talraums des Moseltals, die jedoch zugleich zu deutlichen bioklimatischen Belastungen führt.

Die nominalen Lufttemperaturen sind über den gesamten Jahresverlauf signifikant erhöht; das Julimittel liegt über 16°C, das Januarmittel bleibt im positiven Bereich. Die mittleren Niederschlagssummen liegen zwischen 650 und 700 mm/a und verteilen sich - mit geringfügigen Niederschlagsspitzen im Juli und August - in etwa gleichmäßig über das Gesamtjahr.

Die Hauptwindrichtung ist durch die Ausrichtung des Moseltals von Südwest auf West verdreht anzunehmen. Die Durchlüftung ist mit 3,9 – 4,3 m/s (50m über Grund) lt. Windkarte an den Hängen von Zummet deutlich besser als am Grund des Moseltals.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für den engeren Änderungsbereich wie für den gesamten Nordhang des Baugebietes „Zummethöhe“ einheitlich und großflächig Buchenwälder (mäßig) basenarmer Silikatstandorte (BAb) aus.

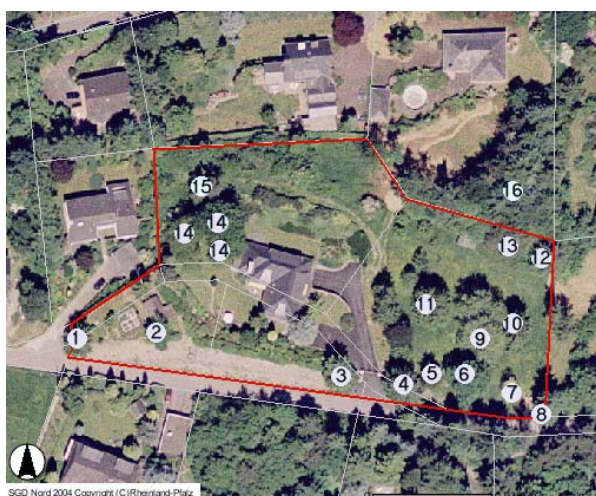
Reale Vegetation und Bodennutzung

Insgesamt sind die Grundstücke teilweise sehr intensiv gärtnerisch genutzt sowie fast ausnahmslos bereits teilweise überbaut bzw. mit flächigen Versiegelungen versehen. Der für ein ergänzendes Baufenster vorgesehene Bereich des Flurstücks 142/13 ist auch nach Auslichtungen vergangener Jahre noch mit einigen großen Bäumen bestanden, in der unterlagernden Wiesennutzung zwar nur extensiv genutzt, allerdings erkennbar eutrophiert (u.a. Brennnessel- und Gierschvorkommen)

Die grundsätzliche Nutzungsstruktur ist dem nachstehenden Luftbild zu entnehmen.



Das Bild der Baumkronen täuscht dabei eine höhere Wertigkeit vor als vorhanden, weshalb die im November 2006 faktisch noch vorhanden prägenden Bäume nachstehend kurz aufgelistet werden.



- 1: Douglassiengruppe
- 2: Apfelbaum
- 3: Douglassiengruppe
- 4: Douglassiengruppe
- 5: Bergahorn
- 6: Amerikanische Roteiche
- 7: Esche
- 8: Douglasie
- 9: Platane
- 10: Fichte
- 11: Fichte
- 12: Waldkiefer
- 13: Fichte
- 14: Gruppe aus Kirschbäumen
- 15: Waldkiefer

16: dichter Fichtenbestand auf Nachbargrundstück

Tierwelt

Zum faunistischen Potential des Plangebietes liegen keine gesicherten Erhebungen/Daten vor.

Die Grundstücke sind seit Jahren recht intensiv als Hausgarten genutzt, die vorhandenen Bäume sind vielfach Koniferen (meist Douglasien). Die ansonsten z.T. exotische Artenausstattung mit Gehölzen (u.a. Rhododendren etc.) lässt auf keine besonderen heimischen Tierartenvorkommen schließen.

2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild ist geprägt von den allseitig umgebenden – jeweils nur sehr locker mit Gebäuden bestandenen – Bauflächen (GRZ = 0,2). Auf allen umgebenden Grundstücken wie auch im Änderungsbereich selbst stehen z.T. große Bäume auf, die wesentliche Teile der vielfach sehr großzügigen bestehenden Bebauung gegenüber einer freien Einsehbarkeit vom Talgrund allerdings nur gering abdecken, da die Eigentümer innerhalb des eigenen Grundstücks auf eine freie Sicht ins Moseltal achten.



Insbesondere der zur Ergänzung eines Baufensters vorgesehene Bereich des Flurstücks 142/13 ist zum Moseltal hin aber über einen Koniferenbestand des nördlich angrenzenden Flurstücks 142/23 jahreszeitunabhängig komplett abgedeckt.

Hier: Blick vom südlichen Ortsrand von Trittenheim
(herbstliche Gegenlichtaufnahme)

bestehendes Anwesen Reh ↑
↑ abdeckende Koniferen des Unterliegers

2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge

Die Eingriffsflächen besitzen aufgrund der Verzahnung von offenen Gartenanteilen mit waldartig baumbestandenen Grundstücksanteilen eine intensive Vernetzung zu allen umgebenden Grundstücken mit vergleichbarer Vegetationsstruktur.

2.4 Darstellung der Raumnutzungen

Auf eine Darstellung der Raumnutzungen wird verzichtet.

2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter

Arten- und Biotopschutz

Im Grundsatz sind die heute vorhandenen großen Laubbäume auf den Grundstücken die wertgebenden Elemente. Die nähere Reflexion der vorhandenen Arten kann dennoch keine besondere Hochwertigkeit der Baumschicht bestätigen, da es sich vielfach um Koniferen und Exoten handelt. Bei der Unternutzung in teilweise extensiver Ausprägung ist zu berücksichtigen, dass es sich seit Jahrzehnten formal um Bauflächen handelt, für das eine überwiegend hausgartenartige Nutzung jederzeit zulässig ist.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering bis mittel.

Boden

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensgrundlage, Lebensraum, Archivfunktion, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen...). Bei einer Überbauung / Versiegelung gehen hingegen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Formal handelt es sich bereits heute um Bauland. Deshalb ist bei einer Beibehaltung des zulässigen Ausnutzungsgrades (GRZ = 0,2) keine Verschlechterung zu konstatieren. Erst bei einer Überschreitung dieses Maßes erfolgt ein neuer zusätzlicher Eingriff. Aufgrund der faktisch recht extensiven Nutzung gerade im Bereich des vorgesehenen ergänzenden Baufensters werden Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit als „mittel“ eingestuft.

Altablagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht registriert.

Die Leistungsfähigkeit ist aufgrund der bislang teilweise noch extensiven Nutzung zumindest mittel, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind ebenfalls als mittel einzustufen.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Positionierung der Änderungsflächen inmitten eines seit langem bestehenden zusammenhängenden Baugebietes nicht zu befürchten.

Die aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätze zur Retention/Versickerung und Entlastung der Vorflut bleiben zu beachten. Ein Regenwasserkanal wird auch bei einem revidierten Entsorgungsnetz auf Zummet nicht zur Verfügung stehen.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Klima / Luft

Das Klima wird aufgrund der Lage in einem bereits siedlungsumschlossenen Bereich und bei Beibehaltung der bereits heute zulässigen niedrigen Versiegelungsrate bei zumindest "mäßiger" Durchlüftung nicht meßbar verändert werden.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs wird ganz wesentlich von den allseitig umgebenden Flächen mit geprägt. Jede behutsame Nachverdichtung „Auf Zummet“ bis zur heute schon festgesetzten Ausnutzungsziffer von GRZ = 0,2 ist landschaftsbildverträglicher als die Ausweisung neuer peripherer Baugebiete an anderer Stelle. Das Einbringen gleichartiger – wie umgebend bereits zahlreich vorhandener – Baustrukturen kann in diesem Zusammenhang keine signifikante Beeinträchtigung erzeugen.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche, die seit über 30 Jahren formal Bauland (WR; Reines Wohngebiet) ist, wo nur die Präzisierung eines festsetzenden Baufensters fehlt! Faktisch wird sich ein ergänzendes Gebäude vom Drosselweg her einfügen und vom Talgrund aufgrund des bestehenden Koniferenbestandes auf Flurstück 142/23 nicht sichtbar werden.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Insbesondere sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Flächen nach Natura 2000) direkt oder indirekt betroffen.

Ebenso sind besondere Artenschutzbelange durch die Bebauungsplanänderung als solche nicht zu beachten. Der Individuenschutz für besonders oder streng geschützte Arten gilt unabhängig von der Bebauungsplanänderung. Ein Vorkommen solcher Arten zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, die die Notwendigkeit eines eigenständigen Umweltberichtes rechtfertigen würden. Die Belange des Artenschutzes gelten von der Bebauungsplanänderung unabhängig.

2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen

Die – idealisierenden, da unabgewogenen – landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Verminderung vorhandener und der Vermeidung neuer Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Hierbei sind die Vorgaben der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung zugrunde zu legen.

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

Arten- und Biotopschutz:

- Erhaltung und Pflege des vorhandenen Baumbestandes
- Erhalten der bislang weitgehend extensiv genutzten Grundstücksanteile

Boden:

- Kein Erhöhen des zulässigen Ausnutzungsgrades von 20(30*)%
- Erhalten der bislang extensiv genutzten Grundstücksanteile

Wasser:

- Retention / Wieder-Versickerung des auftreffenden Wassers in der Fläche.

Klima/Luft:

- (keine expliziten Ziele)

Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

- Erhalten des vorhandenen einbindenden Baumbestandes

Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige Bebauung:

- Begrenzung der überbaubaren Flächenanteile innerhalb der heute bereits gültigen GRZ
- Gliederung der heute generellen Baufläche in Bau- und Grünflächenanteile zur internen Nutzungsabstückung
- Bessere Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude als im Kernbebauungsplan
- Erhalten der zur freien Landschaft bzw. zur Straße einbindenden Gehölzbestände
- Vorgabe eines Gestaltmotivs zur Harmonisierung der Kubaturen notwendiger Baukörper.

* Überschreitungsmöglichkeit gem. §19(4) Satz 2 BauNVO

3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen

Von den vorstehend entwickelten konkretisierten Umweltzielen (= landespflegerischen Zielvorstellungen) wird bei Einräumen des Vorrangs für bauliche Entwicklungen im Grundsatz in nachstehenden Punkten abgewichen bzw. werden folgende als Ziel entwickelte Maßnahmen verhindert:

- In den Baumbestand auf Flurstück 142/13 muss bei einem Vorrang der Bebauungsabsicht zumindest teilweise eingegriffen werden.
- Eine Extensivnutzung der Gartenanteile lässt sich für ein Baugrundstück nicht wirksam wie verbindlich vorschreiben
- Teilweise Gehölzentnahme sowie Einbringen weiterer – wenngleich gleichartiger – Störelemente in das Landschaftsbild statt ausschließlicher Erhaltung der Landschaftsbildqualität in heutiger Form.

Wesentlichen Zielvorstellungen an die künftige Bebauung kann allerdings im Grundsatz nachgekommen werden.

Die Abweichungen werden wie folgt begründet:

Die Präzisierung eines weiteren Baufensters steht zwar in grundsätzlichem Widerspruch zu den – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen, ist jedoch im Zusammenhang mit der unverändert bestehenden Nachfrage in Leiwen zu sehen. Jede Nachverdichtung „Auf Zummet“ innerhalb der heute bereits gesetzten Obergrenzen einer 20%igen Bebauung ist – ungeachtet der besonderen Landschaftsbildproblematik – gesamtökologisch verträglicher als eine Ausweisung neuer flächenzehrender Bauflächen an anderer Stelle der Peripherie von Leiwen.

Die Fläche ist heute bereits als Reines Wohngebiet ausgewiesen; es fehlt nur das präzisierende Baufenster!

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

Ein Ableiten zusätzlicher Wassermengen ist nicht möglich. Auch bei der aktuellen Neukonzeption der Entwässerung des Baugebietes wird es nur einen Schmutzwasserkanal geben, das Niederschlagswasser bleibt unverändert auf den Grundstücken selbst wiederzuversickern.

4.2 Planerische Konzeption

Die Anordnung der korrigierten Baufenster erfolgt in enger Absprache mit den potentiellen Bauherren in vergleichbarer Zuordnung zum Drosselweg wie bei benachbarten Gebäuden. Ein besonderes städtebauliches Motiv liegt nicht zugrunde; berücksichtigt ist jedoch der vorhandene Baumbestand entlang des Drosselweges. Weitergehende Kriterien waren nicht entscheidungsbildend.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen „Drosselweg“ sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekom kann in Verlängerung bestehender Leitungsnetze erfolgen.

Bzgl. der Schmutzwasserentsorgung ist – wegen bislang fehlenden Kanalnetzes – auf die Umsetzung der für 2007 ff. angekündigten Neuerschließung zu warten, was angesichts der nicht unmittelbar zur Umsetzung anstehenden Bebauungsabsicht unbedenklich ist.

Das Niederschlagswasser ist – vergleichbar den umliegenden Baugrundstücken mit ebenfalls nur niedriger Überbaubarkeit – zwingend vollständig auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Die Erschließung des Plangebietes ist – für den Zeitpunkt faktischer Bebauungsabsichten – damit als gesichert anzusehen.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eine Minimierung des Eingriffstatbestandes erfolgt durch die Konkretisierung der Positionierung der Bebauung in einer ohnehin nach rechtskräftigem Bebauungsplan baurechtlich bereits zu einem bestimmten Anteil versiegelbaren Baufläche. Dabei werden für eine Bebaubarkeit definitiv nicht benötigte Anteile der sehr weitläufigen Grundstücke zusätzlich durch Ausweisung von privaten Grünflächen aus der potentiellen Bebaubarkeit durch z.B. Nebenanlagen herausgenommen.

Ein Teileingriff in den Gehölzbestand auf Flurstück 142/13 ist unvermeidbar. Im Gegenzug können andere Grundstücksanteile definitiv für Gartennutzungen gesichert werden.

4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die vorgenommenen städtebaulichen wie gestalterischen Festsetzungen sind bewusst knapp gehalten, da es sich um eine „vereinfachte“ Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt. Die Grundzüge des – inhaltlich sehr einfachen – Altbebauungsplans sind somit zu übernehmen. Eine weitergehende Reglementierung würde dem Charakter einer vereinfachten Änderung widersprechen und ist angesichts der herrschenden „Gestaltungsvielfalt“ in den umgebenden Gebietsanteilen nicht angemessen. Die komplette redaktionelle Neufassung beruht auf den veralteten Aussagen des zu ändernden Altbebauungsplans.

Aus diesem Grunde wird auch die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ übernommen. Statt einer Limitierung der Geschossigkeit – die gerade im deutlich hängigen Gelände immer wieder zu Streitigkeiten bzgl. der Anrechenbarkeiten führt – wird über die getroffenen relativen Höhenfestlegungen zu Traufe, First und talseitig wirksamen Wandansichtshöhen eine max. 2-geschossige Sichtbarkeit festgesetzt. Dies entspricht der Intention des Altbebauungsplans, der berg-/talseits unterschiedliche Vollgeschossigkeiten vorsieht, obzwar es so etwas rechtlich gar nicht gibt.

Die bisherige Beliebigkeit der Anordnung baulicher Anlagen innerhalb der Grenzen einer max. 30%igen Grundstücksausnutzung wird über das Aufsplitten in einen Bau- und einen Grünflächenanteil gelenkt, die Positionierung eines ergänzenden Gebäudes weitgehend präzisiert.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

Konzeptionelles

Bei der von der Gemeinde gesetzten Vorgabe zur möglichst weitgehenden Kompensationserbringung auf den Grundstücken selbst sowie bei der Notwendigkeit zur Beachtung von Gleichheitsgrundsätzen gegenüber anderen – angrenzend bestehenden bzw. zulässigen – Bebauungen bleiben die Handlungsspielräume begrenzt. Durch die flächenbezogene Begrünungsverpflichtung wird den Belangen der Landespflege Rechnung getragen.

Arten- und Biotopschutz

In den Ist-Zustand als Hausgarten mit großkronigen Bäumen gerade auch auf dem für das ergänzende Baufenster vorzusehenden Flurstück 142/13 wird eingegriffen. Trotz definitiver Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt und einer Ausweisung von definierten privaten Grünflächen müssen mehrere Bäume gerodet werden.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes bleibt somit trotz des vielfach nur nachgeordneten Wertes der vss. entfallenden Bäume zum Ausgleich eine Stärkung baumbestimmter Biotope an anderer Stelle zu fordern. Der Ausgleich erfolgt durch die flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen (Altbebauungsplan: Keine Festsetzung für Anpflanzungen!)

Fachplanerisch sind die Eingriffe in die Gehölzsubstanz des Änderungsbereichs damit als kompensiert anzusehen.

Wasser

Der Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch die Verpflichtung zur definierten Retention und Wiederversickerung nach aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen erbracht. Weitergehende Maßnahmen sind bauleitplanerisch nicht notwendig.

Für den Wasserhaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Klima / Luft

Belastungen durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind bei einem reinen Wohngebiet nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen werden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Erhaltung / Ergänzung des Baumbestandes kompensiert. Rein nominal steigt der Anteil versiegelbarer Flächen gegenüber derzeitigem Rechtsstand nicht.

Für den Klimahaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Boden

Üblicherweise ist bei Bebauungsplänen der Bodenfunktionsverlust wertgebend für das Mindestmaß notwendiger Kompensation.

Da durch die Bebauungsplanänderung die heute bereits zulässige Versiegelungsrate nominal nicht erhöht wird, entstehen keine Ansprüche für Entsiegelungen andernorts oder ergänzende bodenfunktionsfördernde Maßnahmen.

Nominal sind keine Bodenfunktionsverluste zu verzeichnen.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Für das Landschaftsbild entstehen durch die Einbringung eines weiteren Gebäudes in exponierter Hanglage Veränderungen. Faktisch wird dieses Gebäude jedoch durch den Baumbewuchs der umgebenden Grundstücke und die Festsetzungen zur Mindestbegrünung des engeren Änderungsbereichs vom Talgrund aus kaum wahrnehmbar sein.

Das Landschaftsbild muss hinreichend als gem. gesetzlichem Auftrag „neu gestaltet“ gelten.

5.2 Externe Kompensation

Eine ergänzende externe Kompensation wird nicht erforderlich.

5.3 Herleitung des Maßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Alle Maßnahmen mit Kompensationswirkungen sind vollständig und ausschließlich den Bauflächen im Änderungsbereich zugeordnet.

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Auf eine potentialbezogene tabellarische Gegenüberstellung wird wegen der Kleinflächigkeit der Eingriffe und der gut nachvollziehbaren Darstellbarkeit im Langtext verzichtet.

6. Abwägung (Kerninhalte)

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.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Vorlaufende Untersuchungen zur Hydrogeologie liegen nicht vor. Da angesichts der nur geringen GRZ die flächige Versickerung des von befestigten Flächen abgeleiteten Wassers jedoch rundum im gesamten Baugebiet „Zummethöhe“ anstandslos funktioniert, wird unterstellt, dass dies auch im Änderungsbereich der Fall ist. Da sich die zulässige versiegelbare Fläche gegenüber dem Altbebauungsplan nicht ändert, kann dies begründet angenommen werden.

Fehlendes Aufmaß

Die relativ weitmaschige Höhenliniendarstellung des Altbebauungsplans bildet das tatsächliche Geländere Relief nur unzureichend ab. Da jedoch im gesamten übrigen Geltungsbereich diese generalisierenden Angaben ausreichend waren, wird auch für den Änderungsbereich (vereinfachte Änderung!) keine größere Abbildungsschärfe zugrundegelegt. Die Höhenliniendarstellung des Altbebauungsplans wird übernommen.

Verzicht auf Festsetzung von Sammelklärgruben

Heute ist eine Kanalisation mit Weiterbehandlung der Schmutzwässer in einer qualifizierten Kläranlage Standard. Aktuell ist praktisch der gesamte Bereich des Altbebauungsplans nicht angeschlossen / nicht anschießbar. Aus Gleichheitsgrundsätzen müssten deshalb auch für den Änderungsbereich Sammelklärgruben zulässig sein.

Aktuell ist ab dem Jahr 2007 eine sachgerechte Erschließung zur Ver- und Entsorgung der Zummethöhe vorgesehen. Da das der Änderung zugrundeliegende Bauvorhaben nicht aktuell ansteht, kann bis zu dessen Umsetzung von einer qualifizierten Anschlussmöglichkeit ausgegangen werden. Auf die Festsetzung einer Lösung mittels Sammelklärgruben wird deshalb verzichtet.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Altbebauungsplan sehr unklar formuliert. So heißt es wortwörtlich: Die landschaftliche Gestaltung wird teilweise aus dem Erläuterungsbericht vom 23.12.1959 zum Gesamtplan „Bebauung und landschaftliche Gestaltung der Zummethöhe Leiwien“ übernommen.

Für eine teilweise Übernahme ist logischerweise eine Präzisierung des zu übernehmenden Teils notwendig. Dies erfolgt auf der Urkunde ausschließlich und abschließend durch eine detaillierende Aufzählung zu den im Rahmen der Bebauung zu erhaltenden bzw. umzuwandelnden Gehölzbeständen sowie zu dezidierten Aufforstungen. Eine Festsetzungsabsicht über völlig neu zu initiiierende Pflanzungen fehlt, insbesondere da es sich bei privatem Bauland nicht zugleich um Aufforstungsflächen handeln kann. Die knapp 50 Jahre alten Umwandlungsverpflichtungen sind nicht mehr nachvollziehbar.

Aus diesem Grunde wird im den Änderungsbereich für einige Gehölze eine klar nachvollziehbare Erhaltungsverpflichtung durch Planzeichen eingeführt. Zusätzlich werden bislang im Grundsatz sogar für bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Stellflächen, etc.) nutzbare talseitig Grundstücksanteile als private Grünflächen (Festsetzung als „Garten“ mit einer zu unterstellenden – wenngleich nicht näher präzisierten – Bepflanzung) ausgewiesen. Dies stellt gegenüber der unklaren Alt-Festsetzung eine Verbesserung dar.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Flächen für die geplanten Bauvorhaben sind im Eigentum der Veranlasser der Satzung. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

(auf Basis der Satzung i.d.F. vom November 2007; planimetriert):

Fläche (bisherige Zulässigkeiten)	m ²	%
Gesamtfläche , davon	7.600	100,00
Private Grünflächen	(0)	(0,00)
Baufläche, davon	(7.600)	(100,00)
versiegelbar (7.600 x 0,2 x 1,5)	2.280	30,00
nicht versiegelbar (7.600 – 2.280)	5.380	70,00

Fläche (neue Zulässigkeiten)	m ²	%
Gesamtfläche , davon	7.600	100,00
Private Grünflächen	(2.300)	(30,26)
Baufläche, davon	(5.300)	(69,74)
versiegelbar (7.600 x 0,2 x 1,5)	2.280	30,00
nicht versiegelbar (7.600 – 2.280)	5.380	70,00

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.