

# LEIWEN

## Bebauungsplan „Zummethöhe, 4. Änderung“

(Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach §13a BauGB)

BEGRÜNDUNG  
MIT INTEGRIERTEM NATURSCHUTZFACHBEITRAG\*

- zur Satzung gem. Beschluss vom 09.12.2009 -

\* Seit Inkrafttreten des EAG Bau zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen (§13 BauGB), Bebauungspläne zur Innenentwicklung (§13a BauGB<sub>2007</sub>) sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3 BauGB, soweit

- 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 zu Abarbeitung der Eingriffsregelung nach Landesrecht bleibt hiervon unberührt, ebenso bleiben die Belange des Umweltschutzes i.S.d. §1(6) Ziff. 7 BauGB grundsätzlich weiterhin abzu prüfen. Im Falle eines Verfahrens nach §13a BauGB können jedoch bei einer Unterschreitung einer bemessungsrelevanten Grundfläche von 20.000qm die Eingriffe als i.S. des §1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten (§13a(2) Ziff. 4 BauGB), d.h. die Kompensationserbringung kann u.U. entfallen.

Achtung: Den Verfahrensunterlagen beigelegt ist die seitens der VGV Schweich gewünschte koordiniert zusammenfassende Darstellung einer Urkunde, die neben der aktuellen 4. Änderung auch alle vorlaufenden Änderungen bzw. die Erweiterung mit enthält.

Erweiterung 2003,  
1. Änderung 2006,  
2. Änderung im November 2007,  
3. Änderung im Juli 2008

durch

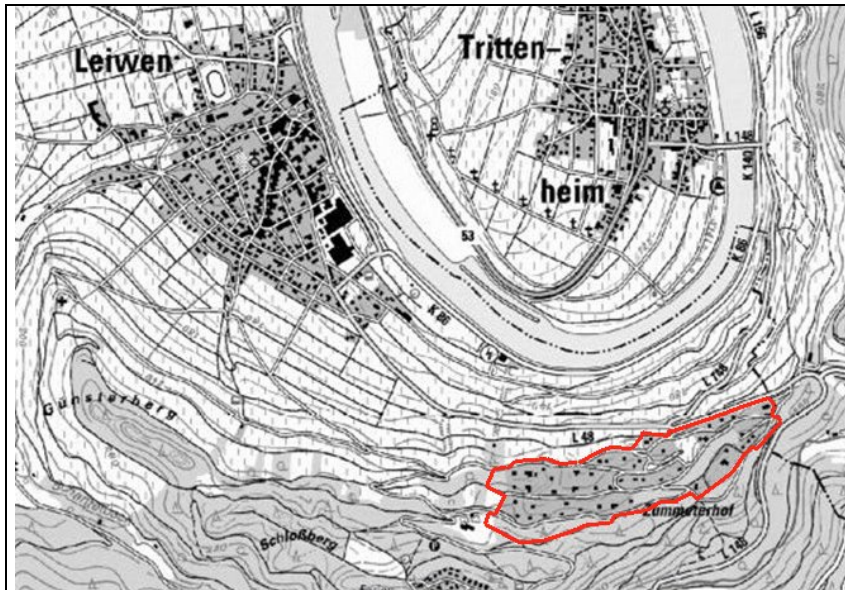


mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

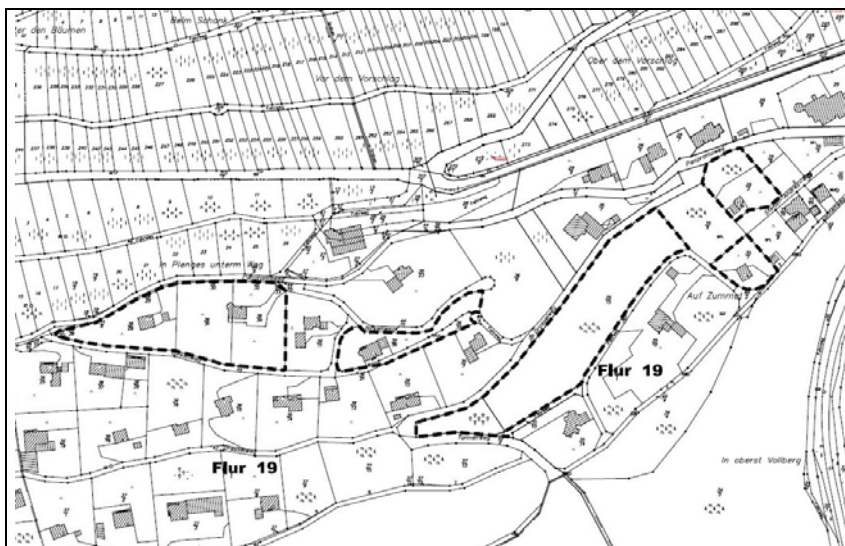
sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

**Gesamtübersicht zur Lage des Baugebietes Zummethöhe**



**Abgrenzung der Teilbereiche zur 4. Änderung (= Verfahrensgegenstand)**



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>1. Einleitung / Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ziele und Kerninhalte der Planänderung (Kurzdarstellung) .....	1
1.2 Art sowie Lage und Umfang der geplanten Änderungen .....	1
1.3 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB <sub>2007</sub> .....	2
1.4 Umfang der Ausarbeitungen .....	4
1.5 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen .....	5
1.5.1 Vorgaben einschlägiger Fachgesetze .....	5
1.5.2 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen .....	5
- Landesentwicklungsprogramme III und IV (Auszüge) .....	5
- Regionaler Raumordnungsplan (Auszug) .....	6
- Flächennutzungsplan .....	7
1.5.3 Sonstige wesentliche Planungsgrundlagen zum Naturschutz / zum Umweltschutz .	8
- Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme .....	8
- Aussagen der Landschaftsplanung (Auszug) .....	9
- Schutzkategorien / Biotopkartierung / Artenschutz .....	9
1.5.4 Sonstige Umweltangaben (i.S. abschichtender Berücksichtigung) .....	10
1.5 Besondere Schutzwürdigkeiten, Betroffenheit von Gebieten oder Arten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) .....	10
<b>2. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter, Umweltziele, Analyse des Eingriffs .....</b>	<b>11</b>
2.1 Erarbeiten der schutzgutbezogenen Angaben (Sammlung) mit Aussagen zu Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen (Bewertung) .....	11
2.1.1 Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten .....	11
- Naturraum .....	11
- Relief / Geländemorphologie .....	11
2.1.2 Abiotische und biotische Faktoren .....	12
- Geologie / Boden .....	12
- Wasserhaushalt .....	13
- Klima / Luft .....	13
- Arten / Biotope / biologische Vielfalt .....	14
2.1.3 Orts- und Landschaftsbild .....	19
2.1.4 Erweiterte Schutzgutbetrachtungen nach BauGB <sub>2004</sub> .....	22
- Mensch / Gesundheit / Erholung .....	22
- Kulturgüter / Sonstige Sachgüter .....	22
2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23
2.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	26
- Emissionen / Abfälle / Abwasser .....	26
- Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien .....	26
- Auswirkungen auf Gebiete oder Arten gemeinschaftlicher Bedeutung .....	26

2.3	Entwickeln von Umweltzielen und Anforderungen an eine künftige Bebauung sowie Feststellen vorgenommener Abweichungen .....	27
2.4	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	31
2.4.1	Darstellung der bisherigen Raumnutzungen und Status-Quo-Prognose (Nullvariante) .....	31
2.4.2	Prognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung .....	32
<b>3.</b>	<b>Darlegungen zum Städtebau .....</b>	<b>33</b>
3.1	Restriktionen aus der Bestandsituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen .....	33
3.2	Sonstige städtebauliche Angaben i.S. absichtender Berücksichtigung .....	33
3.3	Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituaion und planerische Konzeption unter Bezugnahme auf die vorlaufende Entwicklungsstudie aus dem Jahre 2006 ...	33
3.4	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	34
3.5	Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes .....	35
3.6	Erläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen .....	35
<b>4.</b>	<b>Eingriffsbewertung sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....</b>	<b>36</b>
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	36
4.1.1	Wiedernutzbarmachung / Innenentwicklungen / Standortalternativen .....	36
4.1.2	Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	36
4.1.3	Begründung für das Beanspruchen landwirtschaftlicher Flächen .....	37
4.2	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation .....	37
4.2.1	Konzeptionelles .....	37
4.2.2	Abiotische und biotische Faktoren .....	37
4.2.3	Orts- und Landschaftsbild .....	41
4.2.4	Erweiterte Schutzgüter nach BauGB <sub>2004</sub> .....	42
4.3	Externe Kompensation .....	43
4.3.1	Anforderungsprofil für externe Kompensationsmaßnahmen .....	43
4.3.2	Bereitstellung und Bewertung von externen Kompensationsmaßnahmen .....	43
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>44</b>
5.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	44
5.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	44

6.	Herleitung des Maßstabes für eine Zuordnungsfestsetzung .....	45
7.	Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte) .....	45
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung .....	46
9.	Flächenbilanz .....	46
10.	Erschließungskosten (überschlägig) .....	47

**(Entfallen von zusammenfassender Erklärung und Monitoring)**

Anlagen:

- **Anlage 1:** Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzziele
- **Anlage 2:** Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation
- **Anlage 3:** Planurkunde zur 4. Änderung mit nachrichtlicher Gesamtdarstellung der verbindlichen Bauleitplanung auf Zummethöhe

## 1. Einleitung / Allgemeines

### 1.1 Ziele und Kerninhalte der Planänderung (Kurzdarstellung)

Die ersten Bebauungen des „Ferienhausgebietes Zummethöhe“ reichen zurück bis in die späten 50er Jahre des 20. Jahrhunderts. Der Bebauungsplan „Zummethöhe“ wurde auf Grundlage eines „Gestaltungsplanes“ aus dem Jahre 1959 in den Jahren 1970-72 aufgestellt, erlangte jedoch lange Zeit keine Rechtskraft. Satzungsbeschluss und förmliche Ausfertigung erfolgten erst im April 2005. In den bis dahin verflossenen über 30 Jahren wurde zwar durchaus in Anlehnung an die vorgesehenen Festsetzungsinhalte dieses Bebauungsplans gebaut, im Detail aber oftmals doch erkennbar anders. So entstand an einem aus 2 Richtungen weithin einsehbaren nordexponierten Hang des mittleren Moseltals innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ein Flächen zehrendes Baugebiet, in dem die ursprüngliche Intention der Durchmischung einer lockeren Bebauung (Ferienhäuser, Beherbergungsbetriebe, Wohnen, kleine Winzerbetriebe) mit landwirtschaftlichen Anbauflächen heute nurmehr schwer nachvollziehbar ist.

Eine 1. Änderung („Briefmarkenänderung“) erfolgte im Jahre 2006, eine 2. Änderung (ebenfalls „Briefmarkenänderung“) im Jahre 2007, eine 3. Änderung (wieder: „Briefmarkenänderung“) wurde im Juli 2008 als Satzung beschlossen. Vorlaufend wurde bereits 2003 eine Erweiterung südlich des Tannenweges als Satzung beschlossen.

### 1.2 Art sowie Lage und Umfang der geplanten Änderungen

Kern-Anlass für die 4. Änderung ist der Entschluss zur endgültigen Aufgabe der Reblandnutzung auf den im Alt-Bebauungsplan verzeichneten Landwirtschaftsflächen (Leiwen, Flur 19, Flurstück 56/13) und die „Spende“ dieser Flächen an die Gemeinde zur Schaffung weiteren Baulandes. Darüber hinaus soll auf privaten Wunsch in 3 Teilbereichen (Leiwen, Flur 19, Flurstück 36/29 und Leiwen, Flur 19, Flurstück 35/3 sowie Leiwen, Flur 19, Flurstücke 36/31 und 36/34 - die Altbebauung greift hier über 2 Flurstücke -) eine Korrektur der Baufensterdarstellungen vorgenommen werden, ebenso soll im Zuge der Neuzeichnung der Planurkunde zu einer aktuellen Gesamturkunde das bislang als öffentliche Grünfläche geführte, faktisch aber seit mehreren Jahren bebaute Grundstück „Stoffel“ (Leiwen, Flur 19, Flurstücke 36/36 bzw. 36/35) auch formal zu einem Baugrundstück bzw. der real existierenden Straße umgewidmet werden.

Bei den korrigierenden Baufensterdarstellungen werden die **bisherigen Gebietskategorien (WA bzw. SO)** übernommen. Bei der Umwidmung der bisherigen öffentlichen Grünfläche in Baufläche wird in Orientierung an den umgebenden Flächenwidmungen eine Ausweisung als **Sondergebiet (SO)** vorgenommen. Die bisherige Landwirtschaftsfläche im zentralen Änderungsbereich wird ungeachtet allseitig umgebender Sondergebietsflächen entsprechend der real angestrebten wohnbaulichen Nutzung in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gewidmet.

Die GRZ wird analog der übrigen Bauflächen auf Zummethöhe mit 0,2 bzw. 0,3 gedeckelt, die Gebäude erreichen max. 8,20m Firsthöhe - im Steilhang des Kerngeltungsbereich 7,20m - (bezogen auf EG-Höhe; EG entspricht dem untersten nicht ins Erdreich einbindenden Geschoss) bzw. max. 7,00m talseitiger Wandansichtshöhe.



Der Planbereich umfasst somit

Gemarkung Leiwen,  
Flur 19, Flurstück 35/3 (Briefmarkenänderung),  
Flur 19, Flurstück 35/13tlw. (Anschnitt durch neue Verkehrsflächen Kernänderungsbereich),  
Flur 19, Flurstück 35/15 (Bauflächen Kernänderungsbereich),  
Flur 19, Flurstücke 36/35 und 36/36 (Anpassung Grünfläche an Ist-Zustand),  
Flur 19, Flurstück 36/29 (Briefmarkenänderung)  
Flur 19, Flurstücke 36/31 und 36/34 (Briefmarkenänderung)

Dies entspricht einer Fläche von rd. 1,20 ha für den Kernänderungsbereich.

### **1.3 Umweltprüfung / Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) sowie Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB<sub>2007</sub>**

Mit der Einführung des BauGB<sub>2004</sub> 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 Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.**

Für den zum 01.01.2007 eingeführten „Bebauungsplan zur Innenentwicklung“ nach §13a BauGB (= seitens der VGV / der Gemeinde hier angestrebter Verfahrensweg) können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend angewendet werden.

Nicht ohne Grund wird gerade die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung an zahlreiche sehr unterschiedliche Voraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen nach vom Bundesgesetzgeber festgelegten Kriterien im Einzelnen geprüft und festgestellt werden muss. Diese Prüfungen und Entscheidungen zum Vorliegen der Voraussetzungen sind dabei im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit Aufgabe der Gemeinde bzw. des Planungsträgers.

In §13a(1) BauGB<sub>2007</sub> legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne zur Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen „anderen Maßnahmen“ erfasst werden gem. Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 somit u.a. Planungen, die Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

**Korrekturen im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans auf einer allseitig von festgesetzten Bauflächen umgebenen Teilfläche werden regelmäßig als Innenentwicklung anzusehen sein. Die Maßnahme dient zudem der Nachverdichtung – durch Auffüllen einer „Lücke“ – und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Auch die vorzunehmenden Baufensterkorrekturen im Zuge der „Briefmarkenänderungen“ sind zweifelsohne Innenentwicklungen.**

Nach §13a(1) Satz 1 BauGB<sub>2007</sub> bindet der Gesetzgeber die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten, die sich aus der festgesetzten „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergibt. Hierauf Bezug nehmend führt der Mustereinführungserlass zum BauGB<sub>2007</sub> aus, dass die Überschreitungsmöglichkeiten nach §19(4) Satz 2 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

**Bei der anstehenden Planänderung handelt es sich um eine Planänderung mit einer – alle erfassten Änderungsbereiche berücksichtigt – bemessungsrelevanten Grundfläche von weit unter 20.000qm, so dass auch die Vorprüfungspflicht für einen Umweltbericht entfällt.**

§13a(1) Satz 2 Nr.1 BauGB<sub>2007</sub> stellt bei der Bemessung der 20.000qm zudem darauf ab, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Ob und wann ein solcher „enger“ räumlicher und zeitlicher Zusammenhang gegeben ist, bedarf dabei der Einzelfallentscheidung.

**Im hier zu betrachtenden Fall waren die im engerem zeitlichen Zusammenhang vorlaufenden Änderungen faktisch eingriffsneutral, sodass kein Kumulationseffekt auftritt. Der Schwellenwert bliebe zudem sogar bei einer Einbeziehung der 1.-3. Änderung noch unterschritten.**

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB<sub>2007</sub> ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

**Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig nicht begründet. Auch in den Bereichen der „Briefmarkenänderungen“ kann ein Vorbereiten UVP-pflichtiger Vorhaben mit Sicherheit verneint werden.**

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB<sub>2007</sub>, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung kann sich dabei ergeben

- aus einer direkten Überplanung eines solchen Gebietes
- durch Heranrücken an ein solches Gebiet
- durch indirekte Wirkungen, die vss. von der zukünftigen Nutzung ausgehen werden.

**Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung sind im konkreten Fall nicht erkennbar. Dies wird damit hinterlegt, dass keine Gebiete nach Natura 2000 engräumlich anschließen und die nächstgelegene Teilfläche eines Gebietes nach Natura 2000 (FFH-Gebiet) von ihren Artenvorkommen und Lebensbereichen keine wertgebenden Vernetzungsbeziehungen mit dem Plangebiet bzw. den Änderungsbereichen herleiten lässt.**

§13a(2) Nr. 4 BauGB eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit zu einem Verzicht zur Kompensationserbringung, da in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000qm) „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“.

**Es liegt die Fallkonstellation vor, die einen Verzicht auf Kompensationserbringung ermöglicht.**

***Ein Verfahren nach §13a BauGB<sub>2007</sub> ist nach Einzelprüfung der potentiell relevanten Kriterien zulässig.***

***Da kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für änderungsveranlasste Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Da zudem eine bemessungsrelevante Grundfläche von 20.000qm unterschritten wird, entfällt auch eine Vorprüfungspflicht.***

***Nach bundesgesetzlicher Definition können die aufgrund der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.***

---



## 1.4 Umfang der Ausarbeitungen

Die Möglichkeit des Verzichts auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet nicht von der Verpflichtung zur sorgfältigen Zusammenstellung und Bewertung des notwendigen Abwägungsmaterials. Deshalb werden für den Kerneingriffsbereich – sowie vereinfacht auch für die Briefmarkenänderungen – dennoch alle wesentlichen Positionen einer Umweltprüfung abgearbeitet, denn die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Umweltbelange nach allgemeinen Abwägungsgrundsätzen (§1(6) und (7) BauGB sowie §2(3) BauGB) und zur Darlegung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt im Zuge der Begründung (§2a(2) Nr.1 BauGB) besteht unverändert fort.

Für die Briefmarkenänderungen wird - im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes - die Festsetzungssystematik der bisherigen Teiländerungen 1-3 übernommen, die Ausarbeitungen zu den einzelnen Standortfaktoren erfolgen hier in stark verkürzter Form. Die Briefmarkenänderungen entsprechen den Bereichen 4a und 4b auf der integrierenden Gesamtkunde.

Für den Kernänderungsbereich wird ebenfalls die Festsetzungssystematik der bisherigen Teiländerungen übernommen, die besondere Situation an einem steilen Hang mit – nach einem eigenständigen Erschließungsgutachten durch das Büro igr konzipierter – differenzierter Andienung sowie Ver- und Entsorgung erzwingt jedoch zahlreiche Sonderfestlegungen. Die einzelnen Standortfaktoren werden ausführlicher behandelt. Der Kernänderungsbereich entspricht den Bereichen 4c und 4d auf der integrierenden Gesamtkunde.

## 1.5 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen

### 1.5.1. Vorgaben einschlägiger Fachgesetze

Hier wird auf die Zusammenstellung relevanter Fachgesetze in Anlage 1 zur Begründung verwiesen. Die Inhalte der als relevant erkannten Vorgaben werden nachstehend näher ausgeführt.

### 1.5.2 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm III und IV (Auszüge)

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

Hier liegt Leiwen in 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; der Flusslauf der Mosel – eine landesweit bedeutsame Vernetzungsachse – liegt in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Ein Wassersicherungsraum grenzt nach Südosten ab den Höhenzügen des Hunsrück an.

Im **LEP IV** (gültig seit November 2008) wird aufgrund gewandelter Anforderungen (z.B. Bevölkerungsrückgang, Verlust historisch gewachsener Kulturlandschaften, ...) ein gegenüber dem LEP III geänderter Gliederungs- und Wichtungsansatz gewählt. Dies wirkt sich auch korrigierend auf die – teilweise veralteten – Planungsvorgaben nachgeordneter Planwerke aus:

- Raum mit disperser (dörflicher) Siedlungsstruktur bei zugleich niedriger Zentren-Erreichbarkeit
- Gebiet großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes
- Landschaftliches Leitbild einer weinbaulich geprägten Tallandschaft
- Landesweit bedeutsamer Raum für Erholung und Tourismus durch historische Kulturlandschaft des Moseltals mit hoher Reliefenergie, markanten Reliefformen (Umlauftälern), Felsen, Steillagenweinbau, Trockenvegetation mit hieraus abgeleiteter besonderer Eignung für landschaftsbezogene Erholungsformen
- Keine Kernzonen, Verbindungsflächen oder Verbindungselemente des landesweiten Biotopverbundes betroffen
- Kein Bereich von besonderer oder gar herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung betroffen

- Lage außerhalb des klimaökologischen Ausgleichsraums für die Städte Trier oder Wittlich
- Bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft (Weinbau)
- Kein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung, keine bedeutsamen Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- Kein Gebiet mit besonderer Gunst für die Nutzung erneuerbarer Energien

### **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.



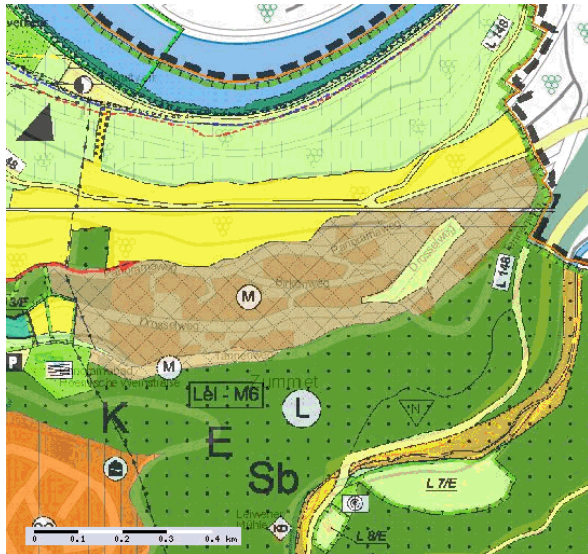
Das Freiraumkonzept zur Fortschreibung der Regionalen Raumordnungsplans stellt die kleinen Teil-Änderungsbereiche als Siedlungsflächen innerhalb eines regionalen Grünzuges dar, für den Kernänderungsbereich ist ein Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (Erosionsgefahr bei unzureichender Bodenbedeckung) zumindest interpretierbar, wenngleich die Fläche selbst in der Karte ebenfalls als Siedlungsfläche hinterlegt ist (ungenauere Lagedarstellung).

Bauleitpläne haben sich gem. §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind einer Abwägung nach §1(7) BauGB entzogen.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die für vorgesehene Briefmarkenänderungen vorgesehenen Teilflächen schon immer als Bauflächen dar, weshalb für diese Bereiche eine ordnungsgemäße Entwicklung nach §8(2) BauGB unstrittig ist.

Die Bereiche der Baufensteränderungen sind zudem im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan formal bereits als Sondergebiet (SO) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ festgesetzt, nur dass eben die bisherigen Baufenster nicht als solche für die Errichtung eines weiteren - freistehenden - Gebäudes nutzbar sind, wohl aber für andere bauliche Anlagen wie z.B. Lagerflächen o.ä. .



Gleichermaßen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar muss die Umwidmung bisheriger öffentlicher Grünflächen zur Bauflächen bzw. Straße gelten, wohingegen der Kernänderungsbereich der Stiftung „Heimat und Wein“ eindeutig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und somit keine unmittelbare Entwicklung aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich ist.

Bei einem Verfahren zur Innenentwicklung nach §13a BauGB ist eine vollständige Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan aber nicht zwingend notwendig, denn gem. §13a(2) Ziff.2 BauGB<sub>2007</sub> kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Die Bebauungsplanänderung ist somit trotz für einen wesentlichen Teilbereich fehlender Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan nicht genehmigungspflichtig.**

### **1.5.3 Sonstige wesentliche Planungsgrundlagen zum Naturschutz / zum Umweltschutz**

Seitens des Auftraggebers (bzw. des Trägers der Planungshoheit) wurden neben einem aktuellen Kataster selektive Datenauszüge aus der Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt. Bzgl. des Höhenlinienverlaufs werden für die Briefmarkenänderungen die vergrößernden Darstellungen des Altbebauungsplans übernommen, für den Kernänderungsbereich der Stiftung „Heimat und Wein“ wurde vom Stadtplaner wegen der teilweise extremen topografischen Rahmenbedingungen auf der Erstellung eines qualifizierten Lage- und Höhenaufmaßes sowie der Zulieferung von Basisdaten zu Hydrogeologie und Baugrund bestanden.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlagen sowie auf beim Planer 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 Tier-Saarburg, Stadt Trier)
- Geologische Übersichtskarte M. 1:100.000 (Hochschulumgebungskarte Trier)
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung (Biotopkartierung etc.)
- Bundesartenschutzverordnung mit Anlage 1
- Daten des Bodeninformationssystems des Landesamtes für Geologie und Bergbau
- Geoportal Wasser

Vertiefende Kartierungen wurden nicht beauftragt, erscheinen angesichts des aktuellen Zustandes der Änderungsbereiche (bei Auftragserteilung im Frühsommer 2008 frisch gerodet und nahezu vollflächig mit Häckselgut der Rodungsmaßnahme bedeckt) auch entbehrlich.

#### **Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme**

Für die in Diskussion stehenden Flächen existieren in den Karten der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Aussagen über besondere Bestände oder Entwicklungsziele. Ebenso liegen im Plangebiet (für alle Teilflächen) 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.



### **Aussagen der Landschaftsplanung (Auszug)**

Wegen der Kleinräumigkeit der Briefmarkenänderungen, der faktisch allseitig siedlungsumschlossenen Lage dieser Änderungsflächen und der bereits bestehenden bauleitplanerischen Festsetzung als Siedlungsflächen (SO; Sondergebiet bzw. WA, Allgemeines Wohngebiet) wird für diese Bereiche auf ein detaillierendes Zitieren der Aussagen der Landschaftsplanung verzichtet. Gleiches gilt für die faktisch bereits einer Bebauung zugeführte bzw. seit etlichen Jahren teilweise als Straße ausgebaute öffentliche Grünfläche nach bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen. Generell sind diese zur Änderung vorgesehenen Bereiche in der Landschaftsplanung bereits als Siedlungsflächen ohne Bedeutung für die naturraumbezogene Erholung katalogisiert.

Für die Kernänderungsfläche der Stiftung „Heimat und Wein“ ist in der Landschaftsplanung hingegen

- bzgl. des Arten- und Biotopschutzes - ausgehend von seinerzeit aufstehendem dichtem Gehölzbewuchs („Wald“) - eine mittlere Empfindlichkeit und als Entwicklungsziel eine Erhaltung / Entwicklung zu Laubmischwald zugeschrieben
- bzgl. der Erholungsnutzung die Erhaltung der visuellen Leitstruktur / Raumkante eines Waldrandes empfohlen
- bzgl. des Bodenpotentials eine hohe potentielle Erosionsgefährdung zugeschrieben
- bzgl. des Landschaftsbildes eine durch die Hänge gut bestockende Wälder mit geringem Nadelholzanteil eine gute naturräumliche Ausstattung innerhalb eines förmlichen Landschaftsschutzgebietes zugeschrieben
- bzgl. des Grundwasserdargebotes eine geringe Empfindlichkeit bestätigt, wobei örtlich auf den Abbau von bestehenden Schadstoffeinträgen geachtet werden soll. Für die umliegenden Flächen ist eine Beeinträchtigung durch Siedlungsflächen erfasst, ebenso wird der seinerzeit (noch) fehlende Anschluss an eine geordnete Kläranlage konstatiert.
- bzgl. des Oberflächenwassers eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber abflussverstärkenden Maßnahmen erkannt, die mit einem mittleren Beeinträchtigungsrisiko durch Dünger- und Pestizideinträge einhergeht.
- bzgl. des Bioklimas den Gehölzbeständen eine hohe Ausgleichsfunktion für Frischluftentstehung und Kaltluftproduktion und zugleich eine nur geringe Belastung durch thermische Faktoren oder Schadstoffe zugeschrieben.
- kein Vorkommen tierökologisch besonders bedeutender Lebensräume oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten gelistet.

### **Schutzkategorien / Biotopkartierung / Artenschutz**

#### Schutzkategorien / Biotopkartierung:

Die angestrebten Änderungsbereiche liegen vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete oder 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 (alt) aus den Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind nicht betroffen bzw. liegen nicht in funktional relevanter Nähe. Nächstgelegene biotopkartierte Flächen sind:

- 6107/3042: „Linker Hang der kleinen Dhron“, Trockengebiet mit Felswand, Gebüsch und Wald (Niederwald, Mittelwald). Felsfluren und Trockenrasen teilweise unter Pauschalschutz, Schongebiet (III) mit Empfehlung zur freien Entwicklung.
- 6107/3043: „Kramperich“, Gebiet mittlerer Standorte mit teilweise Feuchtwiese und Trockenrasen, ungleichaltriger Wald mit Altbäumen, binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiesen teilweise unter Pauschalschutz. Schongebiet (III) mit Empfehlung zur Erhaltung des kulturbedingten Zustandes.

Angaben aus dem seit 2006 in Aktualisierung befindlichen Biotopkataster (OSIRIS) lagen bis Oktober 2009 nicht vor. Auch Flächenbindungen nach OLIV liegen nicht vor.

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



Artenschutz:

Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Arten sind angesichts der Ausstattung der Kernänderungsbereiches (überwiegend gerodete Fläche) und der Bestände in den Bereichen der Briefmarkenänderungen nicht zu unterstellen. Hier sind Eingriffe im Grundsatz bereits zulässig, da sie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Im übrigen gilt der Schutz „europäischer“ Arten (nicht: „nationaler“ Arten) unmittelbar und Vorkommen entsprechender Arten wären auch bei den bislang bauleitplanerisch bereits zulässigen Eingriffen grundsätzlich zu beachten.

***In jedem Falle sind Artenvorkommen, die eine Umsetzung des Bebauungsplans bzw. seiner Änderungsbereiche verhindern könnten, nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.***

### 1.5.4 Sonstige Umweltangaben

Sonstige Umweltangaben für eine absichtende Berücksichtigung sind nicht bekannt.

### 1.6 Besondere Schutzwürdigkeiten, Betroffenheit von Gebieten oder Arten gemeinschaftlicher Bedeutung (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 in den Änderungsbereichen nicht vor. Sonderstandorte mit hohem Entwicklungspotential / hoher Seltenheit sind nicht vorhanden.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen. Die nächst gelegene FFH-Fläche ist

- 5908-301: „Mosel“, eine Fläche von insgesamt knapp 580ha Größe, die insbesondere durch (eutrophe) Stillgewässer und schlammige Flussufer sowie ihren Fischbesatz werthaltig ist,

von der aus jedoch aufgrund ihrer Lebensbereiche und Artenvorkommen mit Blick auf die Biotoptypenstruktur der Änderungsbereiche keine intensiveren Vernetzungsbeziehungen zum Plangebiet herzuleiten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kann ausgeschlossen werden.

## **2. Erfassung und Bewertung der Schutzgüter, Umweltziele, Analyse des Eingriffs**

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

### **2.1 Erarbeiten der schutzgutbezogenen Angaben (Sammlung) mit Aussagen zu Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen (Bewertung)**

#### **2.1.1 Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten**

Vorbemerkung: Rechtlich verbindliche Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsverfahren existieren bis heute nicht, so dass abseits meist nur eng regionaler „Empfehlungen“ bzw. bestimmter Konventionen die Gemeinde frei ist welche Verfahren und Wichtungen sie ihrer Abwägung zugrunde legt.

##### **Naturraum**

Die geplanten Änderungsbereiche des Ferienhausgebietes „Zummethöhe“ liegen innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Neumagener Moselschlingen (250.30) der Mittelmosel (250.3). Die naturräumliche Einheit der Neumagener Moselschlingen besitzt besonders kräftig herausmodellerte Mäander und ein stark ausgeprägtes Prallhang-Gleithang-System; zum Teil nimmt der Fluss sogar eine gegenläufige Fließrichtung an.

Die hier in Rede stehenden Teilflächen liegen am Prallhang, an dem das Grundgebirge fast zutage tritt, sind jedoch weit vom Gewässerlauf der Mosel entfernt.

##### **Relief / Geländemorphologie:**

Die Flächen sind in ihrer topografischen Relevanz zu differenzieren. Für die vier Briefmarkenänderungen liegen relativ flach nach Norden geneigte Grundstücke vor, die im Bereich vorgesehener ergänzender / korrigierender Baufenster Verhältnisse vergleichbar den bereits bestehenden Baufenstern aufweisen. Der Bereich der umzuwidmenden öffentlichen Grünfläche ist sehr steil nach Norden geneigt, aber faktisch seit einigen Jahren bereits bebaut.

Beim Kernänderungsbereich handelt es sich um eine mit nach Osten hin zunehmender Hangneigung nach Nordwest geneigte Fläche, erst ganz im Westen in einer auslaufenden Spitze auf Nordexposition dreht. Die talseitig begrenzte Straße (Drosselweg) steigt von etwa 244 m.ü.NN im Osten bis auf knapp 260 m.ü.NN im Westen an (i.M. 5,7% Steigung), der südlich begrenzte unbefestigte private Fahrweg erreicht Höhen von 267 m.ü.NN bis 272 m.ü.NN. Am Ostende des Kernänderungsbereiches ergibt dies eine Höhendifferenz von rd. 28 Höhenmetern auf eine Grundstückstiefe von 42m, mithin eine Steigung von 1:1,5 oder 66%!

Näheres für den Kernänderungsbereich ist dem auf einem konkreten aktuellen Aufmaß basierenden Höhenlinieneintrag der Planurkunde zu entnehmen.

## 2.1.2 Abiotische und biotische Faktoren

### Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellungen der geologischen Übersichtskarte (Hochschulumgebungskarte Trier, M 1:100.000) im Bereich der Änderungen einheitlich Grauwackenschiefer und sandige Tonschiefer der Zerf-Schichten des Hunsrückschiefers. Das hydrogeologische Basisgutachten spricht von unterdevonischen dünnschiefrigen bis dachschieferartigen dichten Tonschiefern mit auflagernden Verwitterungslehmen. In den steileren Bereichen wird ab etwa 1,5m unter Geländeoberkante der verwitterte Fels erreicht, während in den flacheren Bereichen auch nach 3,0m nur verwitterter Tonstein anzutreffen ist.

Als Boden sind im Grundsatz Böden mittlerer Permeabilität mit zahlreichen biologischen, aber nur vereinzelt gefügebundenen Poren anzunehmen, deren Wasserhaltekapazität relativ groß ist. Der Bodenwassergehalt ist als wechsellöslich anzusprechen, das Nährstoffhaltevermögen zumindest mittel. Die Bodenart ist sandig-schluffiger Lehm mit mittlerer, im Kernänderungsbereich hoher (!) Erosionsgefährdung. Die Ackerzahlen vergleichbarer Flächen auf Zummethöhe werden mit „unter 20“ angegeben.

Generell kann zwischen recht flachgründigen Böden im steilen nordöstlichen Teil des Kernänderungsbereiches und tiefgründigen Böden im flacheren zentralen und südwestlichen Bereich unterschieden werden. Im Kernänderungsbereich sind ungeachtet zwischenzeitlicher Bestockungen mit Pioniergehölzen im Grundsatz Rigosole aus früherer Intensivrebrandnutzung anzutreffen. Ihre Mächtigkeit schwankt zwischen 0,3 und 0,9m. (Details siehe Fachgutachten)

Die Böden im Bereich der Briefmarkenänderungen sind abseits der bereits bestehenden Bebauungen seit Jahrzehnten in gärtnerischer Nutzung (Hausgarten). Auch der Bereich der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche ist mittlerweile Hausgarten.

Die Online-Recherche zu den Bodeneigenschaften ergibt bzgl. Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit folgende grundsätzlichen Aussagen:

- geringes natürliches Ertragspotential
- kein besonderes Biotopentwicklungspotential durch standörtliche Besonderheiten
- keine grund-, stau- oder hangwasserbeeinflussten Böden
- Wasserrückhaltevermögen von 50-90mm
- geringes Nitratrückhaltevermögen
- hohe Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (150-250%/a); hohe Nitratwaschungsgefährdung
- potentielle Sickerwasserspende von 300-400mm/a
- geringes Retentionsvermögen für Cadmium
- hohes Retentionsvermögen für Blei
- geringe Säurepufferung
- keine Böden mit Archivfunktion (nicht naturnah bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsam)
- sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser (Niederschlag)

Durch die teilweise sehr starke Hangneigung bestehen zumindest im Kernänderungsbereich erhebliche Erosionsgefahren durch Abschwemmung. Altablagerungen/Altlasten sind in den Änderungsbereichen sowie in ihrem näheren Umfeld nicht bekannt.

### ***Bewertung des Bodenpotentials:***

*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.*

*Die anstehenden Böden sind verändert (Rigosole) und bei Vernässung verdichtungs- bzw. rutschungsempfindlich. Altablagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht bekannt.*

## **Wasserhaushalt**

### **Oberflächenwasser:**

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer befinden sich in den Änderungsbereichen und in der näheren Umgebung nicht.

### **Grundwasser:**

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

Die hydrogeologischen Grundlagenuntersuchungen konnten kein Grundwasser i.S. eines zusammenhängenden Aquifers nachweisen, weisen jedoch darauf hin, dass zeitweiliges Schichtwasser in Abhängigkeit von Witterungs- und Niederschlagsituation nicht auszuschließen ist; dies gilt insbesondere für den flacheren zentralen und südwestlichen Bereich, wo eindringendes Wasser auf einer relativ oberflächennahen Lehmschicht abgeleitet wird und bei Ausstreichen der Wasser leitenden Schicht weiter talwärts dann dispers austritt.

### **Bewertung des Wasserhaushalts:**

*Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Auch ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten. Bei gezielter Versickerung ist mit unkontrollierten Wasseraustritten weiter talseitig zu rechnen.*

## **Klima, Luft**

Klimatisch gesehen gehören die Änderungsbereiche eindeutig zum Klimabezirk des Moselgebietes und profitieren 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 aber deutlich besser als am Grund des Moseltals.

### **Bewertung des Klimapotentials:**

*Für die Änderungsbereiche ist von einer mäßigen Durchlüftung auszugehen. Die Flächen der Briefmarkenänderungen sind heute teilweise gehölzbestanden, sie nehmen jedoch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit gesamtsystemar keine klimaregulativen Funktionen wahr. Der Bereich der redaktionell umzuwidmenden öffentlichen Grünfläche ist bereits bebaut.*

*Der Kernänderungsbereich war einst Intensiv-Rebland, verbuschte später und war im Frühsommer 2008 nach Rodung vorwaldartiger Strukturen nahezu vollständig ohne wertgebende Bodenbedeckung. Damit nimmt auch diese Fläche traditionell (Rebland, deshalb als „Landwirtschaftsfläche“ im Flächennutzungsplan geführt) wie derzeit keine klimaregulativen Funktionen wahr. Generell lassen alle Änderungsbereiche keine Wirkungen auf die Kalt- bzw. Frischluftversorgung des Kernortes von Leiwen bzw. auf - das am anderen Moselufer liegende - Trittenheim herleiten.*

**Arten / Biotope / biologische Vielfalt****Heutige potentielle natürlich Vegetation (hpnV)**

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

**Reale Vegetation und Bodennutzung**

Hier gilt es zwischen den einzelnen Änderungsteilbereichen streng zu differenzieren.

Die Bereiche der Briefmarkenänderungen sind heute teilweise mit Gehölzen bestandene Hausgärten.

Auf dem Flurstück 36/29 befinden sich im Bereich des angestrebten – von der bisherigen Bebauung abgesetzten – Baufensters flächig Krüppelkiefern. Am Birkenweg im Süden steht zudem ein Walnussbaum.



Auf dem Flurstück 35/3 befindet sich im Bereich der angestrebten Baufenstererweiterung nach Nordosten eine Waldkieferngruppe, die jedoch zu weitaus überwiegenden Anteilen bereits von dem bisherigen Baufenster erfasst und damit im Grundsatz disponibel ist.



Das Gelände der mittlerweile bebauten bzw. als Straße genutzten öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 36/35 und 36/36) ist heute Straße, Bebauung bzw. „Hausgarten“.



Auf dem Flurstück 36/31 – unmittelbarer östlicher Anschluss an Flurstück 36/29 – existiert im Bereich der vorgesehenen Baufensterausweisung eine vermooste Wiese.

(Die starke Vermoosung ist ein grundsätzliches „Problem“ der Grundstücke auf Zummet; sie wird durch die schluffig-lehmigen Schieferverwitterungsböden in für nicht unerhebliche Teile des Jahres völlig unbesonnener Lage gefördert)



Als Belege dienen die umseitigen Fotos:

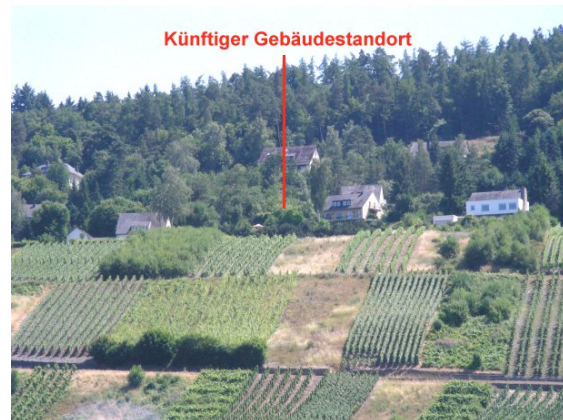


**Flurstück 36/29 (Dr. Thomas Schmidt):**

rechts: Blick vom Tal auf das Grundstück

links unten: Blick auf den Krüppelkieferbestand im Bereich des künftigen Baufensters

rechts unten: Blick von der Straßeneinmündung im Westen auf das Grundstück



**Flurstück 35/3 (Ewald Schmitt):**

rechts: Blick vom Tal auf das Grundstück

links unten: Blick von der unteren Straße auf den nördlich begrenzenden Hang (oberhalb sichtbar der Kiefernbestand)

rechts unten: Blick von der Wendeanlage des Stefan-Andres-Weges auf den Kiefernbestand im Bereich der Baufenstererweiterung





Flurstück 36/36 (Stoffel):

rechts: Blick von dem aufsteigenden Ast des Birkenweges (links am Bildrand die Koniferen, die das Haus zum Tal hin vollständig abdecken) auf das bereits länger errichtete Haus

links unten: Blick von der Verbindung Birkenweg – Drosselweg (36/35; zu übernehmende Straßenverkehrsfläche) in Richtung Osten auf das Haus

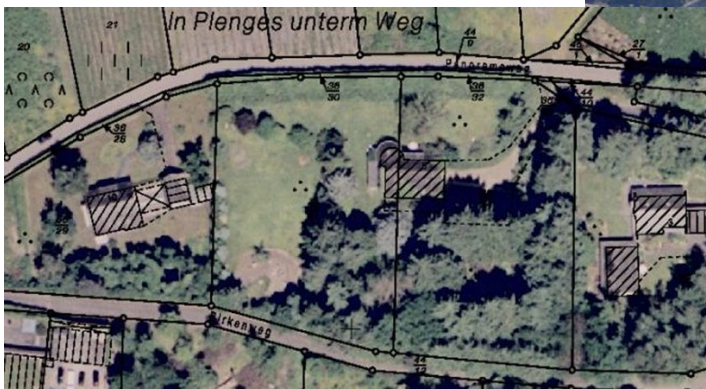
rechts unten: Blick von der Verbindung Drosselweg – Birkenweg (36/35; zu übernehmende Straßenverkehrsfläche) in Richtung Westen auf das Haus



Flurstück 36/31 (Roeckenschuss):

rechts: Blick vom Tal auf das Grundstück

unten: Luftbildausschnitt mit der zur Bebauung vorgesehenen Wiese / Lichtung

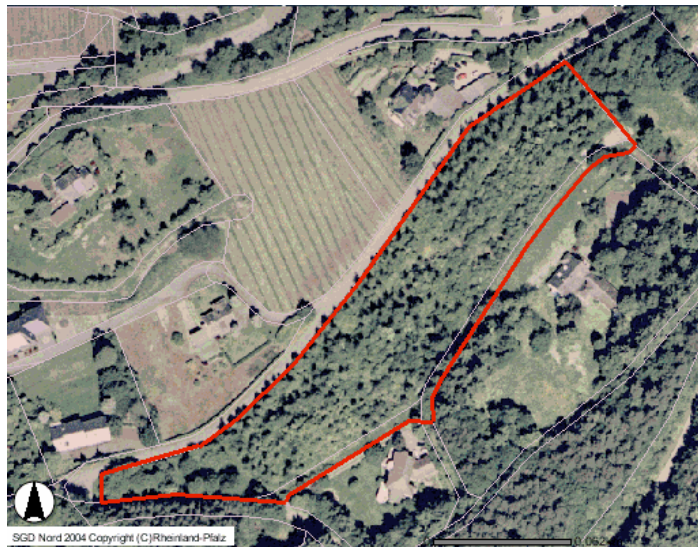




Das Gelände des Kernänderungsbereichs war im Frühsommer 2008 – bis auf einen kleinen vorwaldartigen Rest im Nordosten und die Gehölzbestände im Westen – eine gerodete Fläche.

Der verbliebene Vorwald im Nordosten wird von Birken dominiert, enthält ergänzend einige Bergahorn, Haseln und Fichten.

Die ehemalige Obstwiese im Westen besteht aus 5 Kirschbäumen (teilweise bereits auf der Parzelle des Tannenweges), 2 Nussbäumen ganz im Westen, 1 Douglasie sowie 13 durchgewachsenen Apfel-Halbstämmen.



Auch hier wird als Beleg eine Fotodokumentation herangezogen:



Gesamtansicht vom Tal



Ansicht des Kernbereichs



Blick über den Oberhang



Blick auf die kleine Obstwiese im Südwesten (zwischen Tannenweg und Drosselweg; Blick auf die Apfel-Halbstämme)

**Tierwelt**

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

Die Briefmarkenänderungen sind seit Jahren als Hausgärten gestaltet, die Ausstattung mit praktisch ausschließlich Koniferen, Immergrünen und sonstigen Exoten lässt auf keine besonderen heimischen Tierartenvorkommen schließen; insbesondere streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu unterstellen.

Auch der nahezu gehölzfreie Bereich der mittlerweile bebauten – teilweise zu Straße umgewandelten – ehemaligen öffentlichen Grünfläche lässt auf keine besonders zu beachtenden Tierarten schließen.

Beim Kernänderungsbereich handelt es sich weitaus überwiegend um eine nach Rodung 2008 mit Pionierpflanzen sowie einigen Koniferen bestockte Fläche, auf der keine besonders zu beachtenden Artenvorkommen zu erwarten sind.

Der mit mehreren alten Obsthälbstämmen sowie größeren Kirsch- und Nussbäumen bewachsene Bereich im Westen enthält (noch) keine Totholzstrukturen oder Gehölze mit Baumhöhlen. Besondere Artenvorkommen sind deshalb unwahrscheinlich.

Im Osten prägt ein stehengebliebener Streifen vorwaldartiger Strukturen das Gelände, der durch die Dominanz aufstehender Birken ebenfalls keine wichtigen Artenvorkommen vermuten lässt.

***Bewertung der biologischen Vielfalt:***

*Für die Bereiche der Briefmarkenänderungen sowie den Bereich der Umwidmung einer ehemaligen öffentlichen Grünfläche sind keine wertgebenden Tier- oder Pflanzenarten zu konstatieren.*

*Der Kernänderungsbereich beherbergt nach flächengreifender Rodung auf seinen Flächen ebenfalls keine wertgebenden Tier und Pflanzenarten. Für die westlichen wie östlichen Teilflächen lassen sich besondere Pflanzenarten ausschließen, die gehölzbewohnenden Tiere können ggf. ausweichen.*

***Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.***



### 2.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Hier stellen sich die einzelnen Änderungsbereiche sehr unterschiedlich dar:

Das Landschaftsbild rund um den Bereich der Briefmarkenänderung auf Flurstück 35/3 ist geprägt von den umgebenden – jeweils nur sehr locker mit Gebäuden bestandenen – Bauflächen (GRZ = 0,3) und einem bis vor kurzem sehr dichten Gehölzbewuchs am Nordhang des Grundstücks. 2008 war die Blickbeziehung ins östliche Moseltal (und damit auch umgekehrt) aufgrund von erfolgten Rodungsarbeiten (s.a. mittleres Bild unten) weitgehend frei.

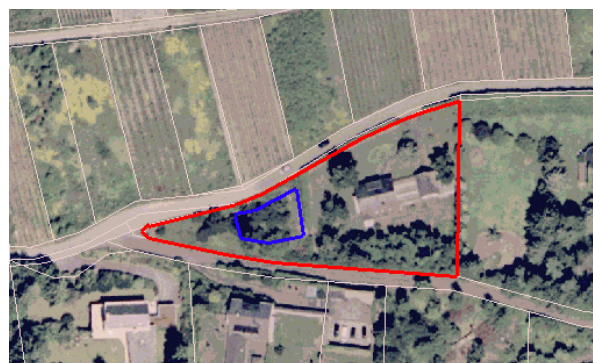


Luftbild mit Eintrag der vss. künftigen Baufensterdarstellungen



- Blick vom Talgrund
- Blick vom unteren Grundstücksrand
- Blick von der Wendeanlage

Das Flurstück 36/29 liegt ganz am talseitigen Rand des Ferienhausgebietes „Zummethöhe“, weist somit zum Talraum potentiell keinerlei Abdeckung auf. Ein Foto belegt die weitgehend freie Einsehbarkeit des bestehenden Anwesens, die – vergleichbar – auch bei einer Bebauung des zusätzlichen Baufensters gegeben sein wird.



Luftbild mit Eintrag der vss. ergänzenden Baufensterdarstellung

- Beleg der Einsehbarkeit des vorhandenen Anwesens vom Talgrund

- Blick auf das Grundstück von Westen

- Blick von Nordosten auf den engeren Bereich des künftigen Baufensters



Das Flurstück 36/35 ist trotz des relativ hohen aufstehenden Gebäudes derzeit vom Talgrund kaum einsehbar, weil es von den hohen Koniferen der angrenzenden Grundstücke abgedeckt wird.



Luftbild mit Markierung des Grundstücks und der vorgelagerten Straße

Das Flurstück 36/31 liegt wie 36/29 ganz am talseitigen Rand des Ferienhausgebietes „Zummethöhe“, weist somit zum Talraum potentiell keinerlei Abdeckung auf. Ein Foto belegt, abgesehen von der heute einfassenden Hecke, die weitgehend freie Einsehbarkeit des bestehenden Anwesens, die – vergleichbar – auch bei einer Bebauung des zusätzlichen Baufensters gegeben sein wird. Andererseits handelt es sich hier um einen Landschaftsbildausschnitt, der bereits heute eine relative Dichte an Bebauung nach außen projiziert.



Luftbild mit Markierung der Lage des künftigen Baufensters



Blick vom Tal



Das Kerngelände ist vom Talgrund - bis auf das unverändert baumbestandene Westende - nahezu frei einsehbar.



Blick vom Talgrund (Juli 2008)



Blick vom Drosselweg (Juli 2008)



Eindruck im Mai 2008



### **Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes:**

Das Landschaftsbild der kleinen Änderungsbereiche (Briefmarkenänderungen) wird ganz wesentlich von den allseitig umgebenden - bzw. zumindest zweiseitig angrenzenden - bereits bebauten Flächen geprägt. Jede behutsame Nachverdichtung bis zur heute schon zulässigen Ausnutzungsziffer von  $GRZ = 0,2$  (das ist und bleibt eine ungewöhnlich lockere Bebauung!) 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 zusätzliche Beeinträchtigung erzeugen, auch wenn es teilweise offene Blickbeziehungen in die beiden Äste des Moseltals (und damit auch umgekehrt) gibt.

Die Briefmarkenänderungen sind Flächen, die seit über 30 Jahren formal Bauland sind, wo nur die Lage der Baufenster innerhalb einer heute bereits bestehenden Bebaubarkeit korrigiert wird. Der Bereich der bereits bebauten umzuwidmenden Grünfläche ist faktisch kaum landschaftsbildwirksam.

Der Kernänderungsbereich, welcher im Alt-Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, strahlt hingegen weit in den Talraum des Moseltals aus; Bebauungen sind dort aufgrund der Steilheit des Geländes potentiell von hohen Wandansichtsflächen geprägt und mittels Bepflanzungen kaum abdeckbar.

**Die Leistungsfähigkeit ist gering, die Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung ist aber zumindest im Kerngeltungsbereich des Grundstücks der Stiftung „Heimat und Wein“ sehr hoch.**



## 2.1.4 Erweiterte Schutzgutbetrachtungen nach BauGB<sub>2004</sub>

### **Mensch / Gesundheit / Erholung**

Für den Menschen und seine Gesundheit sind insbesondere von Bedeutung: Sauberes Trinkwasser, saubere Luft, unbelastetes Klima, Lärmfreiheit, landschaftsbezogene Erholung, Wohnen und Wohnumfeld.

Der Mensch benötigt in Zuordnung zu seinen Wohn- und Arbeitsbereichen ausreichend Erholungszonen insbesondere für eine sinnvolle Feierabenderholung wie auch für die Wochenenderholung.

Aufgrund der privaten Grundstücke in den Briefmarkenänderungsbereichen, spielen diese Flächen keine Rolle für die Erholung der Anwohner.

Auch der Kernänderungsbereich ist wegen des „unschönen“ Erscheinungsbildes (geringe Biodiversität, vormals „unordentlicher“ Vorwald – mittlerweile gerodet mit neuer Sukzession), der Topografie und des geringen Flächenausmaßes für die Naherholung nicht besonders attraktiv. Der bergseitig begrenzende „Weg“, von dem man nach der Rodung einen hervorragenden Ausblick hat, ist faktisch in privater Hand (Familie Reh).

Die Flächen der 4. Änderung weisen eine nur geringe Belastung durch Verkehrsemissionen auf. Feinstaubbelastungen, mikroklimatische Besonderheiten etc. sind nicht bekannt oder zu vermuten.

#### ***Bewertung der Wirkungen auf den Menschen:***

*Eine besondere Eignung/Attraktivität des Geländes für die Erholung ist aufgrund der siedlungsumschlossenen Lage für den Kerngeltungsbereich wie für die Briefmarkenänderungen nicht zu erkennen. Für den Touristen wirkt das Baugebiet stets als Gesamtes, nicht eine einzelne Baufläche isoliert.*

### **Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Kulturgüter wie z.B. Denkmäler bzw. denkmalähnliche oder kulturhistorisch interessante Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind im Plangebiet keine sonstigen abwägungsrelevanten Sachgüter bekannt.

#### ***Bewertung der Kultur- und sonstigen Sachgüter:***

*(entfällt, da nicht vorhanden)*

### 2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Eingriffsflächen der Briefmarkenänderungen nehmen aufgrund ihrer Ausstattung als „Hausgärten“ und der im Grunde nur kleinflächigen Verschiebung heute bereits zulässiger Eingriffe keinen Einfluss auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern. Für diese Flächen wird deshalb auf eine Verschneidung und Wichtung der einzelnen Abhängigkeiten verzichtet.

Nachstehend betrachtet wird die Kerneingriffsfläche. Zur besseren Übersicht werden die Wichtungen der einzelnen Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander in Form einer Matrix vorgenommen:

Ursache ⇒ ⇨ Wirkung	Relief	Geologie	Boden	Oberflächenwasser	Grundwasser	Klima / Luft	Vegetation	Tierwelt	Landschaftsbild	Bevölkerung	Kultur- und Sachgüter
Relief		-	<b>X</b>	(x)	(x)	(x)	-	-	<b>X</b>	(x)	-
Geologie	(x)		(x)	(x)	(x)	-	(x)	-	(x)	-	-
Boden	-	-		-	(x)	-	<b>X</b>	(x)	-	(x)	-
Oberflächenwasser	-	-	<b>X</b>		(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	-
Grundwasser	-	-	(x)	(x)		-	(x)	-	-	(x)	-
Klima / Luft	-	-	(x)	(x)	(x)		(x)	(x)	-	(x)	-
Vegetation	-	-	<b>X</b>	(x)	(x)	(x)		(x)	<b>X</b>	(x)	-
Tierwelt	-	-	(x)	-	-	-	(x)		-	-	-
Landschaftsbild	-	-	-	-	-	-	-	-		<b>X</b>	-
Bevölkerung	(x)	-	<b>X</b>	(x)	(x)	(x)	<b>X</b>	(x)	<b>X</b>		-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- nicht oder kaum vorhandenes Ursachen-Wirkungs-Gefüge
- (x) grundsätzliches Ursachen-Wirkungs-Gefüge vorhanden
- X** fallbezogen konkret relevantes Ursachen-Wirkungs-Gefüge anzunehmen

Diese vorstehend für das beabsichtigte Plangebiet (den Kerneingriffsbereich des Grundstücks der Reh-Stiftung) als potentiell relevant erkannten Ursachen-Wirkungs-Gefüge werden nachstehend als Volltext näher reflektiert. Hervorstechen tut der offensichtliche Einfluss des Menschen in den letzten Jahr(zehnt)en. Zusammenfassend bewertet wird die **aktuelle Zusammenwirkungsintensität**.



**Relief ⇒ Boden**

Das Relief gibt einen natürlichen Weg für die Ableitung des nicht versickernden Niederschlagswassers vor. Aufgrund der Steilheit des Hanges fördert das Relief somit die Tendenz zu einem unkontrollierten Bodenabtrag.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz des Reliefs auf den Boden ist hoch***

**Relief ⇒ Landschaftsbild**

Im Moseltal prägt insbesondere das Großrelief des stark mäandrierenden Talraumes das Landschaftsbild. Der Prallhang, an dem das Baugebiet „Zummethöhe“ liegt, ist dabei ein wesentliches Element dieses Großreliefs. Die zu erwartenden inneren Modellierungen innerhalb der Kerneingriffsfläche fallen dabei kaum ins Gewicht.

***Fazit: Das Großrelief prägt das Landschaftsbild des Moseltals***

**Boden ⇒ Vegetation**

Auf dem natürlicherseits relativ geringmächtigen Boden des Kernänderungsbereiches mit mittlerem Nährstoffhaltevermögen ist durch die Vornutzung ein nivellierender Rigosol ausgebildet, auf dem sich nach Aufgabe der Weinbergsnutzung typische Pioniergehölze angesiedelt hatten. Nach der Rodung treiben seit Sommer 2008 diese Pioniergehölze aus ihren verbliebenen Wurzeln wieder erneut durch. Es existiert somit keine wirklich standortgerechte Vegetation.

***Fazit: Durch weinbauliche Vornutzung und kürzliche Rodung fehlt es an einem stabilen Wirkungsgefüge zwischen Boden und Vegetation***

**Oberflächenwasser ⇒ Boden**

Es existiert kein offenes Oberflächengewässer, da die Niederschläge über die lockeren oberen Bodenschichten rasch bis zum - teilweise sehr hoch anstehenden - Grundgebirge einsickern und dort als Interflow unterirdisch abgeleitet werden. Hieraus resultiert aber eine erhöhte Erosionsgefahr.

***Fazit: Die Niederschläge bringen – topografisch bedingt – eine erhöhte Erosionsgefahr mit sich***

**Vegetation ⇒ Boden**

Die aufstehende Vegetation hat im Grundsatz Einfluss auf den Boden. Aufgrund der Vornutzung als Rebland und der mittlerweile erfolgten Rodung ist dies im Kerneingriffsgebiet auf den weitaus überwiegenden Flächen nicht der Fall.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering***

**Vegetation ⇒ Landschaftsbild**

Im Grundsatz prägt die Vegetation in Verbindung mit dem Relief das Landschaftsbild. Durch die auf überwiegenden Flächen erfolgte Rodung ist dies im Kerneingriffsbereich nicht der Fall. Auch der zuvor anzutreffende Vorwald war nicht „typisch“.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist gering***

---

### **Landschaftsbild ⇒ Bevölkerung**

Landschaft hat Wirkungen auf die Attraktivität als Wohn-, Erholungs- und ggf. Fremdenverkehrsstandort. Durch die besonders gute Aussicht in zwei Richtungen des Moseltals hebt sich das Baugebiet „Zummethöhe“ bzgl. der Erlebbarkeit von Landschaft von anderen Gemeinden ab. Die Wohnlage auf „Zummethöhe“ gilt als hochgradig attraktiv. Andererseits profitiert das Moseltal vom Fremdenverkehr, der eher weitgehend ungestörte Hänge als attraktiv einstuft.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist hoch***

### **Bevölkerung ⇒ Boden**

Der Mensch wirkt durch seine aktive Bodennutzung auf das Bodenpotential regelnd oder verändernd ein. Die ehemalige intensive Reblandnutzung hat das Bodengefüge des Kernänderungsbereiches verändert, die jüngst erfolgte flächige Rodung erneut. Aktive kontinuierliche Einwirkungen bestehen jedoch nicht

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist mittel***

### **Bevölkerung ⇒ Vegetation**

Durch die frühere Reblandnutzung wie auch durch die Rodung hat der Mensch gravierend in die Vegetation eingegriffen.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist hoch***

### **Bevölkerung ⇒ Landschaftsbild**

Das Bild der gesamten Kulturlandschaft des Moseltals ist vom Einfluss des Menschen geprägt. Gleiches gilt auch für die vor 50 Jahren eingeleitete Entwicklung der Bebauung der prägnanten Hanglage von Zummet. Durch die Bestrebungen zur Nachverdichtung (= zusätzlichen Bebauung) in den letzten Jahren werden die in den letzten Jahrzehnten „geheilten“ Wunden in einem früher wohl überwiegend bewaldeten Hang kontinuierlich immer wieder aufgerissen.

***Fazit: Die Wirkungsrelevanz ist mittel***

### **Gesamtfazit**

Von den potentiell 10 intensiveren Wechselbeziehungen erweisen sich bei näherer Reflexion nurmehr **6** als tatsächlich relevant:

- **Das steile Relief hat wesentliche Wirkungen auf Bodenbildung und Bodenabtrag.**
- **Das Landschaftsbild ist entscheidend vom Großrelief geprägt.**
- **Boden und Vegetation bilden derzeit ein labiles Gefüge.**
- **Starkniederschläge führen angesichts des steilen Reliefs zu hoher Erosionsgefahr.**
- **Das einmalige Landschaftsbild des Moseltals wirkt prägend auf die Attraktivität für Wohnzwecke wie für den Tourismus (bei gegenläufigen Anforderungen!)**
- **Die Bevölkerung nimmt im Kerngeltungsbereich bis heute gravierenden Einfluss auf die Vegetationsentwicklung**

## **2.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

### **Emissionen / Abfälle / Abwasser**

Von der heutigen Nutzung des Geländes gehen bzgl. Emissionen keine Störwirkungen auf die umgebenden Wohn- und Mischnutzungen (Sondergebietsnutzungen) aus.

Seit Neuestem besteht für den Kerneingriffsbereich auch eine Anschlussmöglichkeit an einen Schmutzwasserkanal. Ebenso ist – im Gegensatz zu weiten anderen Teilen des Baugebietes „Zummethöhe“ sogar eine leitungsgebundene Vorflut (Regenwasserkanal) mit Anschlussmöglichkeit vorhanden.

Altlasten oder Altstandorte sind amtlicherseits im Plangebiet nicht bekannt. Die Müllentsorgung der umliegenden Anwesen erfolgt über den Zweckverband A.R.T. .

### **Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien**

Regenerative Energien kommen bislang nicht zum Einsatz. Das Plangebiet ist nicht durch erhöhte Globalstrahlung begünstigt, zudem auch nur nachgeordnet besonnt (Verschattung durch Topografie und umgebende Wälder, insbesondere im Winterhalbjahr).

Angaben bzgl. einer besonderen Gunst für Erdwärmennutzungen liegen nicht vor, es handelt sich jedoch um ein sog. „unkritisches“ Gebiet für den Bau von Erdwärmesonden (Tiefengeothermie), in dem bzgl. des Grundwasserschutzes nur die Standardauflagen zu erfüllen sind.

### **Auswirkungen auf Gebiete und Arten gemeinschaftlicher Bedeutung**

(Hier wird auf Kapitel 1.5 sowie auf das Kapitel 2.1.2 - Tierwelt verwiesen)

## 2.3 Entwickeln von Umweltzielen und Anforderungen an eine künftige Bebauung sowie Feststellen vorgenommener Abweichungen

### Umwelt(qualitäts)ziele

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen als konkretisierte Umweltziele idealisierende Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen geschützt, gepflegt und entwickelt werden sollten. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung bzw. vorlaufender Umweltberichte zugrunde zu legen. Die derzeitige Nutzung ist zu berücksichtigen, nicht aber die bekannte Eingriffsabsicht. Auch hier wird in der ausführlichen Darstellung bevorzugt auf den Kerngeltungsbereich abgehoben.

Im Einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

### Arten- und Biotopschutz (Briefmarkenänderungsbereiche)

- Erhalten der Gehölzbestände (Hecken, Hochstämme) auf den privaten Grundstücken
- Extensivierung von heute hausfernen Grundstücksanteilen

#### ⇒ Abweichungen:

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:

- Bei einem Vorrang der Bebauungsabsicht wird zumindest in Koniferenbestände teilweise eingegriffen werden.
- Eine Extensivnutzung von Gartenanteilen 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.

### Begründung:

Die Präzisierung weiterer Baufenster steht zwar in grundsätzlichem Widerspruch zu grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen, ist jedoch im Zusammenhang mit der unverändert bestehenden Nachfrage nach Bauland in Leiwen zu sehen. Jede Nachverdichtung „Auf Zummet“ innerhalb der heute bereits gesetzten Obergrenzen einer 20(30)%igen Bebauung ist – ungeachtet der besonderen Landschaftsbildproblematik – gesamtökologisch verträglicher als eine Ausweisung neuer flächen-zehrender Bauflächen an anderer Stelle der Peripherie von Leiwen.

Die Flächen sind - mit einer Ausnahme - heute bereits für eine Bebauung ausgewiesen; lediglich die Lage nutzbarer Baufenster wird verändert! Im Falle der Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche wird ein faktisch existierender Baubestand übernommen bzw. ein Baufenster auf Basis der realen Beitragsveranlagung festgesetzt.



**Arten- und Biotopschutz (Kernänderungsbereich)**

- Wiederbewaldung des steilen Hanges mit Laubgehölzen bzw. Herstellung einer Halboffenlandstruktur mit erosionsbremsenden Heckenquerriegeln und extensiver Beweidung.
- Erhalten der hochstämmigen Nutzpobstbestände am westlichen Grundstücksende

⇒ Abweichungen:

- Eine Wiederbewaldung wird bei Vorrang einer Bebauungsabsicht unmöglich; es lässt sich nur eine teilweise Wiederbepflanzung mit Gehölzen festschreiben, da die grundgesetzlich zugesicherte Gestaltungsfreiheit für Privateigentum gewahrt bleiben muss
- Eine Extensivnutzung von Gartenanteilen lässt sich für ein Baugrundstück nicht wirksam wie verbindlich vorschreiben
- Eine vollständige Erhaltung der Nutzpobstbestände im Westen ist bei Vorrang einer Bebauung und der Absicht einer Vermarktung auch dieses Grundstücksanteils nicht vorschreibbar.

Begründung:

Ungeachtet der nur teilweisen Wiederbepflanzung mit Gehölzen wird sich durch die private Gartennutzung ein Vegetationsmix entwickeln, der gegenüber der früheren Intensivreblandnutzung, aber auch gegenüber den – zwischendurch aufstehenden, in anderen Hangbereichen teilweise noch vorhandenen – Vorwaldstrukturen zumindest keine Verschlechterung der Vielfalt darstellt.

**Boden (Briefmarkenänderungsbereiche)**

- Kein Erhöhen des zulässigen Ausnutzungsgrades von 20 bzw. 30%
- Entwickeln extensiver gehölzfreier Grundstücksanteile

⇒ Abweichungen:

- Eine Extensivnutzung von Gartenanteilen lässt sich für ein Baugrundstück nicht wirksam wie verbindlich vorschreiben

Begründung:

Bei einem Vorrang der Bebauungsabsicht stoßen die Festsetzungen an die Grenzen der grundgesetzlichen Gestaltungsfreiheit für privates Eigentum. Die Kernforderung nach einer Nicht-Erhöhung des Ausnutzungsgrades wird gefolgt, teilweise die Nutzungsmöglichkeit mit Blick auf die Schwierigkeiten bei der Niederschlagswasserverbringung gegenüber heutigen Zulässigkeiten sogar reduziert. Im Bereich „Stoffel“ wird die Bebauung exakt in beitragsrechtlich veranlagtem Umfang festgesetzt.

**Boden (Kernänderungsbereich)**

- Vermeidung von Versiegelungen jeglicher Art
- Vermeiden von Bodenumlagerungen jeglicher Art
- Umfassende Bodenbedeckung zur Vermeidung von Erosionsgefahren

⇒ Abweichungen:

- Jegliche Bebauung und Erschließung geht zwangsläufig mit Bodenumlagerungen und Versiegelungen einher.
- Der Grad der Bodenbedeckung lässt sich im Bauleitplanverfahren nicht vorschreiben

Begründung:

Bei einem Vorrang der Bebauungsabsicht entstehen zwangsläufig Bodenumlagerungen und Versiegelungen, auch wenn Letztere auf ein geringes Maß gedeckelt werden. Angesichts der Steilheit des Geländes ist auch von einem hohen privaten Interesse an umfassender Bodenbedeckung auszugehen.

**Wasser** (Briefmarkenänderungsbereiche)

- kein Erhöhen des oberflächigen Abflusses
- kein gezieltes Einleiten auf die potentiell schichtwasserführenden Horizonte

⇒ Abweichungen:

- (keine)

**Begründung:**

Bei einer Einhaltung der bislang festgesetzten GR (GRZ) entsteht keine Mehrversiegelung gegenüber dem heute bereits zulässigen Maß und somit auch keine Zunahme der Gefahren durch Niederschlagswasser

**Wasser** (Kernänderungsbereich)

- kein Erhöhen des oberflächigen Abflusses
- kein gezieltes Einleiten auf die potentiell schichtwasserführenden Horizonte

⇒ Abweichungen:

- Jede Bebauung / Versiegelung auf bislang komplett unversiegelten Flächen erhöht den potentiellen Oberflächenabfluss entlang ihrer Ränder

**Begründung:**

Bei einer sachgerechten Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers nach fachplanerischen Vorgaben (= leitungsgebundene Ableitung statt Versickerung) entstehen keine unkontrollierten oberflächigen Abflüsse und keine Einleitung auf schichtwasserführende Horizonte.

**Klima / Luft** (Briefmarkenänderungsbereiche)

- (keine Ziele)

⇒ Abweichungen:

- (keine)

**Begründung:**

(entfällt)

**Klima / Luft** (Kernänderungsbereich)

- Erhalten der – ehemals gehölzbewachsenen, jetzt offenen – Fläche im Oberhang zur Klimaregulation
- keine zusätzlichen Versiegelungen (keine Aufheizungsflächen)

⇒ Abweichungen:

- Jede Bebauung führt zu zusätzlichen Aufheizungsflächen, die Bebauung und Nutzung als Hausgarten verhindert zudem die Wiederbegründung eines geschlossenen Gehölzbestandes

**Begründung:**

Die bislang gewidmete „Landwirtschaftsfläche“ muss als Offenland unterstellt werden, das – traditionell als Rebland genutzt – bereits gewisse Aufheizungen mit sich brachte, also nur nachgeordnet klimaregulativ wirksam war. Bei einer „lockeren“ Bebauung sind die Aufheizungseffekte nur minimal.

**Orts- und Landschaftsbild** (Briefmarkenänderungsbereiche)

- keine Bebauungen in bislang gehölzbestandenen Bereichen

⇒ Abweichungen:

- Aufgrund der Größe der bestehenden Grundstücke und des Wunsches nach Schaffung von langfristig unabhängig bebaubaren Grundstücksanteilen wird geradezu zwangsläufig in Gehölzbestände eingegriffen

Begründung:

Jede Nachverdichtung in einem bereits weitflächig dispers mit Bebauungen überzogenen Hangbereich ist für das Landschaftsbild in der Summe schonender als eine Neu-Bebauung bislang bebauungsfreier Anteile innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Punktuelle Rodungen sind bereits heute an der Tagesordnung, da die überwiegend vor 40 Jahren begründeten mittlerweile durchgewachsenen Gehölzbestände den Bewohnern der bestehenden Gebäude die Aussicht versperren.

**Orts- und Landschaftsbild** (Kernänderungsbereich)

- keine Bebauungen in prägnant einsehbarer Lage
- Wieder-Bewaldung zur Schließung der aktuellen „Wunde“ an einem von Gehölzen geprägten, von touristischen Achsen weithin einsehbaren Hang

⇒ Abweichungen:

- Bereits erfolgte Rodung mit Verweis auf die gewidmete landwirtschaftliche Nutzfläche
- keine Wieder-Bewaldung
- Bebauung in einem bislang zusammenhängend un bebauten Hangbereich. Gefahr einer langfristigen Landschaftsbildbeeinträchtigung an einem weithin einsehbaren Außenhang innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Begründung:

Eine Wieder-Bewaldung steht der bisherigen Flächenwidmung wie auch der Absicht nach einer baulichen Nutzung entgegen. Jede Nachverdichtung in einem bereits dispers mit Bebauungen überzogenen Hangbereich ist für das Landschaftsbild in der Summe schonender als eine Neu-Bebauung bislang bebauungsfreier Anteile innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dies gilt auch für die bestehende größere „Lücke“ in der bisherigen Bebauung. Die angestrebten Grundstücksgrößen ermöglichen im Grundsatz eine adäquate Gehölzeinbindung im Zuge der künftigen Gartennutzungen.

**Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige Bebauung** (Briefmarkenänderungen)

- weitgehende Schonung von geschlossenen gehölzbewachsen wirkenden Bereichen
- strikte Deckelung der talseitig wirksamen Wandansichtshöhen bzw. Gesamthöhen
- teilweise talseitig abdeckende Vorpflanzung der neuen Baukörper

⇒ Abweichungen:

- Beanspruchung überwiegend gehölzbestandener Bereiche
- Kaum Vorpflanzungsmöglichkeiten

Begründung:

Eine Nachverdichtung ist nur im Hinblick auf eine Schaffung eines Tages unabhängig nutzbarer Baugrundstücke sinngemäß. Die Gestaltungs- und Bepflanzungsverpflichtungen im Bereich der Briefmarkenänderungen können sich nur an der Intensität der Verpflichtungen nach bisherigem Bebauungsplan richten (Gleichbehandlungsgrundsatz).

---



**Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige Bebauung (Kernänderungsbereich)**

- strikte Deckelung der talseitig wirksamen Wandansichtshöhen bzw. Gesamthöhen
- Anordnung der Gebäude möglichst im Unterhang (geringere Fernwirkung)
- teilweise talseitig abdeckende Vorpflanzung der neuen Baukörper

⇒ Abweichungen:

- Teilweise Anordnung im Oberhang (unverbaubare Aussicht und bessere Vermarktungsfähigkeit, dort aber besonders hohe Einsehbarkeit/Fernwirkung)

Begründung:

Der Träger der Planungshoheit gibt in dem ohnehin nur sehr kostenaufwendig zu bebauenden Gelände zumindest für die Westhälfte einer Gebäudeanordnung den Vorzug, welche die Gunst der Topografie für die Erwerber optimal nutzt. Die talseitig sichtbaren Wandansichtsflächen werden strikt in gleichem Maße wie auf den anderen Grundstücken gedeckelt um potentiell „turmartige“ Entwicklungen zu unterbinden.

## **2.4 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **2.4.1 Darstellung der bisherigen Raumnutzungen und Status-Quo-Prognose (Nullvariante)**

**Bisherige und heutige Raumnutzungen**Briefmarkenänderungsbereiche

Das Gelände der Briefmarkenänderungen ist schon heute Bauland. Bei den geänderten Festsetzungen handelt es sich lediglich um eine Korrektur der Baufenster.

Öffentliche Grünfläche:

Das Gelände der ehemaligen öffentlichen Grünfläche ist heute faktisch bereits bebaut bzw. intensiv bepflanztes Gartenland.

Kernänderungsbereich:

Diese Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen gewidmet, werden aber schon seit vielen Jahren nicht mehr als Rebland genutzt, sondern lagen mehr oder weniger brach. Auch die alte Obstwiese im Westen weist heute keine aktive Nutzung mehr auf.

**Status-Quo-Prognose**Briefmarkenänderungsbereiche und öffentliche Grünfläche

Die - ehemalige - öffentliche Grünfläche und die Briefmarkenbereiche würden - vermutlich - weiterhin als Hausgarten genutzt.

Kernänderungsbereich:

Für den Kernänderungsbereich ist eine Wiederaufnahme wie auch immer gearteter landwirtschaftlicher Nutzungen höchst unwahrscheinlich. Am ehesten würde das Gelände ohne gezielte Steuerung der Nachnutzung wieder verbrachen und erneut zu Vorwald werden. Die Obstbäume im Westen würden durchwachsen und eines Tages zusammenbrechen.

## 2.4.2 Prognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung

Details zur Entwicklung sind den nachfolgenden Kapiteln zum städtebaulichen Konzept sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich bei den Fortschreibungen im Zuge der Briefmarkenänderungen nur geringfügig veränderte Wirkungen gegenüber heute bereits bestehenden Zulässigkeiten ergeben werden.

Im Kernänderungsbereich entsteht hingegen eine tiefgreifende Umgestaltung, die sich - auch bei sorgfältigster Umsetzung - erst nach Jahrzehnten in das bisherige Bild eines insgesamt relativ dicht mit Gehölzen bestandenen weithin einsehbaren Hanges einfügen wird.

Von den engeren Siedlungsflächen (Bauflächen) werden primär nachrangige Biotoptypen betroffen, zugleich entsteht - insbesondere angesichts der gerodeten Flächen im Kerngeltungsbereich - über die öffentlichen wie privaten Anpflanzungen eine Diversitätserhöhung bzw. Ausweitung spezifischer Biotopangebote für das Artenpotential.

Der allgemeine Wasserhaushalt wird bei korrekter Umsetzung der begleitenden wasserwirtschaftlichen Konzeption nicht beeinträchtigt, die klimatischen Rahmenbedingungen für die angrenzenden bebauten Hangbereich sowie benachbarte Ortslage im Tal werden sich auch bei einer Bebauung nicht spürbar verschlechtern.

Das Landschaftsbild wird sich im Zuge der Briefmarkenänderungen kaum wandeln, die punktuell erfolgenden Abholzungen werden sich von dem Maß auch sonst immer wieder erfolgreicher Freistellungen bestehender Gebäude kaum unterscheiden.

Im Zuge der Bebauung des Kernänderungsbereiches wird das Landschaftsbild tiefgreifend neu gestaltet, wird sich aufgrund der Größe des zusammenhängend zu bebauenden Bereichs und der heutigen Gehölzfreiheit in überwiegenden Anteilen erst nach 15-20 Jahren in das Gesamtbild des Prallhanges wieder einfügen.

Im Bereich der Briefmarkenänderungen werden keine Boden(funktions)verluste jenseits heute bereits bestehender Zulässigkeiten entstehen. Im Kernänderungsbereich entstehen neue, zusätzliche Versiegelungen, die auf den Grundstücken selbst nur teilweise kompensiert werden können.

Für die Käufer der Grundstücke werden bzgl. des Ausblicks hochgradig attraktive wiewohl im Winter teilweise permanent beschattete Grundstücke entstehen. Gefahren durch Emissionen o.ä. be- und entstehen nicht.

### **3. Darlegungen zum Städtebau**

#### **3.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen**

Die Auswahl des Kern-Geländes erfolgte mit Blick auf die faktische Mobilisierbarkeit durch eine Schenkung des bisherigen Grundstückseigentümers. Eine hinreichende Bodenmobilität ist eines der Kernkriterien für eine spätere Umsetzbarkeit.

Abseits der originär umweltveranlassten bzw. landespflegerischen Restriktionen sind zusätzlich nachstehende konkurrierende Ansprüche zu beachten:

- Das neue Baugebiet beeinflusst bei unsachgemäßer Niederschlagswasserbewirtschaftung die unterhalb liegenden Flächen negativ (Gefahr austretenden Interflows).

#### **3.2 Sonstige städtebauliche Angaben i.S. absichtender Berücksichtigung**

Diesbezügliche An- und Vorgaben liegen nicht vor.

#### **3.3 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation und planerische Konzeption**

Für die Briefmarkenänderungen ist alleiniges Kriterium die Schaffung von zusätzlichen - eines Tages unabhängig nutzbaren - Baufenstern ohne nominale Nachverdichtung bei der flächenbezogenen Grundstücksausnutzung (GRZ) gegenüber seit Jahren bereits vorhandenen Zulässigkeiten. Mit Blick auf die nur nachgeordnete Sickerfähigkeit wird bei den stets hinter der GRZ zurückbleibenden aktuellen Baufensterdarstellungen die Größe der Baufensterdarstellung als Maß herangezogen (Forderung der VG-Werke).

Die Neubebauung des Kernänderungsbereiches soll den Charakter der bisherigen umgebenden Bebauungen aufnehmen und weiterentwickeln. Die Anordnung der Gebäude wurde dabei von dem Ergebnis einer vorlaufenden Studie zur sinnvollsten Erschließung abhängig gemacht, da insbesondere eine „hohe“ – vermarktungstechnisch vorteilhaft erscheinende – Bebauung mit Zusatzkosten für einen ergänzend notwendigen bergseitigen Erschließungsstrang verbunden ist. Die abwägende Entscheidung zur grundsätzlichen Führung / Organisation der künftigen verkehrlichen Erschließung fiel erst nach langer Diskussion. Hieraus abgeleitet werden im Westen die neuen Baufenster diesem angestrebten Erschließungsstrang zugeordnet. Die hohe Anordnung ist dabei zwar potentiell stärker landschaftsbildwirksam, bietet im Gegenzug jedoch die Möglichkeit auf den talseitig vorgelagerten „Garten“-Flächen eine gewisse – langfrisitig zumindest teilabdeckende – Gehölzeinbindung vorzunehmen.

Bei dem teilweise extrem steilen Gelände bleiben keine Variationsmöglichkeiten bzgl. einer „aufgelockerten“ Anordnung der neuen Gebäude. Die schon im übrigen Geltungsbereich vorgenommene Deckelung der talseitigen Ansichtshöhen wird übernommen.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorgelagert bestehende Netz befestigter Straßen auf Zummet. Obzwar diese Straßen teilweise nur schmal ausgebildet sind und keine Gehwege (sowie überwiegend keine Beleuchtung!) besitzen, bestehen angesichts der nur lockeren Bebauung und der anzunehmend nur geringfügigen Verstärkung des Verkehrsaufkommens keine Bedenken.

Für die Bereiche der Briefmarkenänderungen entstehen gar keine Veränderungen. Die konkrete Anbindung der neuen Grundstücke im Kernänderungsbereich an das bestehende Straßennetz wurde im Vorfeld durch das Ingenieurbüro igr untersucht und seitens der Gemeinde eine Grundsatzentscheidung herbeigeführt, die für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans bindend ist. Notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden in die zuführenden Straßenzüge integriert. Die kurze Stichstraße im Oberhang kann allerdings aus topografischen Gründen mit keiner richtlinienkonformen Wendeanlage für 3-achsige Lastkraftwagen ausgestattet werden, weshalb ein Befahren mit den Abfallsammel-fahrzeugen des Zweckverbandes unterbleibt. Stattdessen werden die Eigentümer der benachteiligten vss. 3 Grundstücke dazu verpflichtet die Abfälle und Wertstoffe bzw. deren Sammelbehälter am Abholtag auf eine hierfür eigens ausgewiesene Fläche am Tannenweg zu verbringen.

Für die Bereiche der Briefmarkenänderungen entstehen bzgl. der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen; die Hausanschlüsse an den Schmutzwasserkanal wurden z.T. bei der jüngst erfolgten erstmaligen Kanalverlegung bereits berücksichtigt.

Bzgl. der Wasserentsorgung des Kerngeltungsbereichs bleiben die aktuellen wasserwirtschaftlichen Belange zu beachten, d.h. es ist ein Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser aufzubauen. Das Schmutzwasser kann talseitig über den Drosselweg abgeleitet werden.

Da eine gesicherte Niederschlagswasserverbringung auf den Grundstücken des Kerngeltungsbereichs nicht möglich ist (Hängigkeit, unzureichende Sickerraten, oberflächennahe wasserabführende Schichten im Untergrund, Gefahr der Beeinträchtigung unterhalb liegender Grundstücke) wird wurde parallel eine Studie zur verkehrlichen Erschließung im Vorfeld auch eine Untersuchung zur sinnvollsten Niederschlagswasserbewirtschaftung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis nach förmlicher Billigung durch den Gemeinderat für die weiterführende Baukonzeption bindend wurde. Demnach wird im Kerngeltungsbereich auch das Niederschlagswasser gesammelt und über eine Verlängerung der bestehenden Leitung im Drosselweg abgeführt.

(Details siehe siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption)

***Die Erschließung des Plangebietes ist im Grundsatz als gesichert anzusehen.***



### **3.5 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes**

Die Eingriffe in den Briefmarkenänderungsbereichen sind nur nachrangig bzw. linear vergleichbar mit heute bereits zulässigen Eingriffen. Der Bereich der umzuwidmenden öffentlichen Grünfläche ist faktisch seit mittlerweile mehreren Jahren bebaut.

Im Kernänderungsbereich befinden sich nur am – ohnehin für bauliche Nutzungen kaum heranziehbaren – westlichen Geltungsbereichsende erhaltenswerte Gehölzstrukturen, die übrigen Flächen sind mit Blick auf das Arten- und Biotoppotential frei disponibel. Eine adäquate landschaftliche Einbindung stößt angesichts der teilweise extremen topografischen Verhältnisse an ihre Grenzen.

Generell wird der Eingriff durch eine reduzierte Versiegelungsrate und die Verpflichtung zur Gehölzpflanzung im Unterhang im Rahmen der Möglichkeiten einer Bauleitplanung reduziert. Die Limitierung der zulässigen talseitigen Wandansichtsflächen versucht „turmartige“ Entwicklungen einzudämmen, denn allein aus der Topografie ergeben sich rein rechnerisch in den östlichen Geltungsbereichsanteilen auf eine Gebäudetiefe talseitig bis zu 3 Stockwerke mehr als bergseitig.

### **3.6 Erläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen**

Der Festsetzungskatalog für die Briefmarkenänderungen orientiert sich – auch im Hinblick auf die notwendige Wahrung einer klar erkennbaren Festsetzungssystematik innerhalb des Gesamtbereichs Zummethöhe – strikt an den Inhalten der bereits erfolgten 1.-3. Änderung.

Für den Kernänderungsbereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzungsabsicht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen werden dabei an den Festsetzungsstandards der Allgemeinen Wohnbauflächen im übrigen Geltungsbereich orientiert.

Aus gestalterischer Sicht erfolgt – in Anlehnung an die Festsetzungsdichte des Hauptbebauungsplans sowie der vorlaufenden Änderungen – bewusst nur eine einfache Kubaturbegrenzung ohne Festsetzung expliziter Geschossigkeiten (Vermeidung von „Anrechnungsakrobatiken“ in einem teilweise sehr steilen Gelände; die Kubatur lässt sich auch durch Trauf- und Firshöhen sowie die Deckelung der talseitig wirksamen Wandansichtshöhen hinreichend fixieren. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenausbildung orientieren sich an den Kriterien, wie sie auch bei den bisherigen Bebauungsplanänderungen im Bereich Zummethöhe angehalten wurden.

Ergänzungen zu dem Katalog der Festsetzungen für die 1.-3. Änderung werden nur in unabweisbar notwendigen Fällen punktuell für einen Teilbereich der 4. Änderung vorgenommen.

## **4. Eingriffsbewertung sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

### **4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Sinne der Optimierung der Flächenbeanspruchungen sind im Zuge des Umweltberichtes auch alternative Planungsstandorte zu anzusprechen und die Notwendigkeit einer Beanspruchung landwirtschaftlich (forstwirtschaftlich) geeigneter Flächen zu reflektieren.

#### **4.1.1 Wiedernutzbarmachung, Innenentwicklungen, Standortalternativen**

Das Abprüfen grundsätzlich alternativer Standorte ist eindeutige Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine Diskussion über die Überplanung von Teilen der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenreserve wurde im Jahre 2007 geführt, mündete jedoch in kein Ergebnis. All diese Entwicklungen am Rand des Kernortes wären jedoch eindeutige Entwicklungen „nach außen“ gewesen.

Die vorgenommenen Briefmarkenänderungen sind eindeutige Innenentwicklungen bzw. Nachverdichtungen und dienen der optimierten Nutzung bereits seit Jahren ausgewiesener Bauflächen.

Auch die Absicht der künftig wohnbaulichen Nutzung einer allseitig bereits von Wohnnutzungen umgebenen Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zummethöhe“ ist eine Innenentwicklung, da sie eine „Lücke“ schließt.

#### **4.1.2 Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### Verkehrliche Erschließung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für die sinnvollste verkehrliche Erschließung sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde im Vorfeld durch das Büro igr eine vergleichende Studie erstellt, deren Ergebnis nach einer Abwägung durch den Gemeinderat die Vorgaben für den Bebauungsplan lieferte. Dies bedeutet, dass die Anlieger der kurzen Stichstraße ihre Abfälle und Wertstoffe am Abholtag an die Tannenstraße verbringen müssen.

##### Geltungsbereich / Baufensteranordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Vorfeld unterschiedliche Anordnungen der Baufenster (talseitig oder bergseitig, verspringend, linear) untersucht. Aufgrund der Ausblickmöglichkeiten und der vorlaufenden Entscheidung für eine neue Straße werden die Baufenster - soweit im Westen über die neue Stichstraße erreichbar - einheitlich bergseitig angeordnet. Im übrigen Bereich erfolgt die Anordnung talseitig.

##### Gebietskategorien

Als Gebietskategorie steht für die Flächen des Kernänderungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Grundsatz außer Diskussion, da die faktisch angestrebte Nutzung zugrunde zu legen ist.

### **4.1.3 Begründung für das Beanspruchen landwirtschaftlicher Flächen**

Faktisch wird eine seit über einem Jahrzehnt aus der landwirtschaftlichen (weinbaulichen) Nutzung genommene Fläche für die Überplanung herangezogen; die Fläche wurde zudem der Gemeinde vom bisherigen Eigentümer aus freien Stücken zur Verfügung gestellt. Forstwirtschaftliche Flächen werden durch das Baugebiet nicht beansprucht.

## **4.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation**

### **4.2.1 Konzeptionelles**

Für die Bereiche der Briefmarkenänderungen sowie die Umwidmung der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche gibt es keine tieferen „Konzeptionen“. Im Bereich der Grünfläche erfolgt eine redaktionelle Anpassung an eine bereits vor Jahren genehmigte und umgesetzte faktische Baumaßnahme, bei den Aufsplittungen der Baufenster im privaten Bereich erfolgt primär eine Orientierung an den privaten Vorstellungen zur veränderten Grundstücksnutzung und einer ggf. später möglichen Grundstücksteilung.

Das Konzept für den Kernänderungsbereich der Stiftung „Heimat und Wein“ hat sich der vorlaufenden Grundsatzentscheidung zur baulichen Nutzung des in Teilen extremen Geländes sowie der unter technischen wie finanziellen Erwägungen getroffenen Entscheidung für eine nur teilweise neue bergseitige Straßenführung unterzuordnen. In Verbindung mit der Topografie ergibt sich hieraus eine mehr oder weniger lineare Anordnung der Gebäude. Die landschaftsbildwirksamen talseitigen Wandansichtshöhen werden gezielt auf ein Maß weit unter dem in dieser Topografie Machbaren beschränkt.

### **4.2.2 Abiotische und biotische Faktoren**

#### **Pflanzen und Tiere / Natura 2000**

In den Bereichen der Briefmarkenänderungen entstehen primär Eingriffe in Gehölzbestände typischer Gartenbereiche, die in vergleichbarer bzw. ähnlicher Form auch bei einer Nutzung der heute bereits bestehenden Baufenster bzw. sonstiger Zulässigkeiten zur Versiegelung unter Ausnutzung der GRZ entstehen würden. Im Bereich der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche wurden bereits vor Jahren vollendete Tatsachen geschaffen; hier ist insbesondere eine Rekonstruktion der Ausgangslage nicht mehr möglich.

Die potentiell zur engeren Bebauung vorgesehenen Flächen des Kerngeltungsbereichs gliedern sich in 3 Teilbereiche:

Die zentralen Flächen ehemaliger Reblandflächen – später mit Pionieraufwuchs bestanden – wurden gerodet und bedürfen bzgl. des Artenpotentials keiner besonderen Beachtung. Hier wird allein mit der Bepflanzung der künftigen Hausgärten der „Wert“ für das Biotop- und Artenpotential wiederhergestellt.

Der schmale östliche Teil mit (noch) aufstehendem Vorwald soll nach dem Willen des Spenders unbebaut bleiben und wird deshalb als private Grünfläche ausgewiesen. Hier ist ein zumindest teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölze zu unterstellen.

Die westlichen Flächen eignen sich allein aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht für eine Bebauung und werden als private Grünfläche ausgewiesen, womit dort ein Teil der aufstehenden Gehölze erhalten werden wird.

Eine Notwendigkeit zur Wiederherstellung vorhandener Biotoptypen besteht nicht. Die privaten Pflanzverpflichtungen für insbesondere die Gartenbereiche (private Grünflächen) im Unter- bzw. Oberhang des Kerngeltungsbereiches werden zu einer Diversitätsstabilisierung beitragen.

Negativwirkungen auf Flächen nach Natura 2000 sind nicht zu befürchten. Eine Betroffenheit von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Einzelarten bzw. eine Beeinträchtigung von deren Populationen ist nicht anzunehmen.

**Fazit: Für das Biotop- und Artenpotential muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.**

### **Wasser**

In den Bereichen der Briefmarkenänderungen ergeben sich bzgl. der Eingriffe in den Wasserhaushalt keine Veränderungen im Vergleich zu heute bereits bestehenden Zulässigkeiten.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind im Kernänderungsbereich nicht betroffen, ein schutzwürdiger Grundwasserhaushalt mit Speicher- und Versorgungsfunktionen für z.B. das Trinkwasser liegt nicht vor; es liegt auch generell kein oberflächennaher Grundwasserspiegel i.S. eines zusammenhängenden Aquifers vor. Das Einbinden von Gebäudeteilen in temporär auftretendes Schichtwasser ist über Hinweise zur Kellerausbildung (wasserdichte Wannen) berücksichtigt.

Die Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt werden durch Maßnahmen nach siedlungswasserwirtschaftlicher Konzeption aufgefangen.

Die schwierigen topografischen wie hydrogeologischen Rahmenbedingungen lassen dezentrale Lösungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht geraten erscheinen, weshalb auf eine semizentrale Lösung zurückgegriffen wird.

(Details siehe siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption)

**Fazit: Für den Wasserhaushalt muss die notwendige Kompensation in Kombination mit den Maßnahmen nach siedlungswasserwirtschaftlichen Vorgaben als erbringbar gelten.**



### **Klima / Luft**

In den Bereichen der Briefmarkenänderungen ergeben sich keine Veränderungen, da insbesondere das Maß zulässiger Bebauungen / Versiegelungen gegenüber den bereits bestehenden Zulässigkeiten nicht erhöht wird.

Belastungen durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind bei dem gewählten Gebietstyp (WA mit fallweise vorgenommenen Einschränkungen) nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen werden in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingrünung auf privatem Grund minimiert. Die festgesetzte „Formel“ entspricht bei maximaler Bebauung insgesamt mindestens 29 Bäumen in den Bauflächenanteilen; hinzu addieren sich die in den privaten Grünflächen bzw. bei „üblicher“ Gartengestaltung anzunehmenden zusätzlichen Anpflanzungen. Das Plangebiet ist durch seine Lage im Oberhang zudem bereits aus dem Talkessel mit seinen bisweilen stagnierenden Luftaustauschbewegungen herausgehoben. Fühlbare Verschlechterungen in den unterhalb liegenden Weinbergen oder gar in der Ortslage sind nicht zu befürchten. Kleinklimatische Veränderungen auf den neu ausgewiesenen Bauflächen selbst sind unvermeidlich, werden sich im Vergleich zu den Aufheizungen von Rebland bzw. den aktuell gerodeten Flächen aber in engen Grenzen halten.

**Fazit: Für den Klimahaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.**

### **Boden**

In den Bereichen der Briefmarkenänderungen ergeben sich keine Veränderungen, da das Maß zulässiger Bebauungen / Versiegelungen gegenüber den bereits bestehenden Zulässigkeiten nicht erhöht wird. Diese Bereiche bleiben somit bilanzierungsneutral.

Die festgesetzte GRZ wird beibehalten, nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke werden zudem – von der GRZ unabhängig – die bislang festgesetzten Baufenstergrößen angehalten und nicht vergrößert.

Flurstück 36/29: **bislang** 20m x 35m = **700qm**  
**künftig** 15m x 27m = 405 qm + 260 qm = **665qm**

Flurstück 35/3: **bislang** 16m x 30m = **480qm**  
**künftig** 16m x 15m + 16m x 15m = **480qm**

Flurstücke 36/31 und 36/34: **bislang** 32m x 28m = **896qm**  
**künftig** 32m x 18m + (15m + 20m):2 x 18m = **891qm**

Ergänzend wird die faktisch seit Jahren vorhandene Straße redaktionell übernommen.

Flurstück 36/36: **bislang** Überbauung und Beitragsveranlagung für 13m x 27m = **351qm**  
**künftig** Baufenster von 13m x 27m = **351qm**

Im Kerneingriffsgebiet wird - wie bei fast allen Eingriffen durch Bebauungen - der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichen wertbildenden Faktor für die Herleitung des Umfangs sinnvollerweise zu initiierender Kompensationsmaßnahmen. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entsiegelungsmaßnahmen andernorts ist der Eingriff funktional nicht ausgleichbar und muss - vorbehaltlich einer anderslautenden abwägenden Entscheidung - aus naturschutzfachlicher Sicht hilfsweise durch biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernden Wirkungen „ersetzt“ werden. Bei der wertenden Zumessung erfolgt eine Anlehnung WINKLER. Aufgrund des gerodeten „kahlen“ Ausgangszustandes der weitaus überwiegenden Flächen im Frühsommer 2008 und der Sicherung umfangreicher ehemaliger Reblandflächen als künftige private Grünfläche wird für diese Flächenanteile zudem ein Bonus von 20% gewährt, da ein höherwertige Bodenbedeckung und bessere Durchwurzelung als zu Zeiten der Bewirtschaftung als Rebland zu unterstellen ist.

Die Eingriffsbemessung für die Boden(funktions)verluste des Kerneingriffsbereichs erfolgt gem. nachstehender Tabelle orientiert an der Flächenbilanz vom Dezember 2009 (s.a. Kap. 9):

<b>Kompensation</b>	<b> nominale Fläche m<sup>2</sup></b>	<b> anrechenbare Fläche m<sup>2</sup></b>	
Innere Erschliessung inkl. Stützkonstruktionen	990	+ 990	(E)
./vorh. Mauer am Drosselweg (290m x 0,50m)	145	- 145	(A)
Bauflächen (WA, maximal versiegelbarer Anteil)	3.310	+ 3.310	(E)
Bauflächen (nicht versiegelbarer Anteil)	7.720	---	(-)
<i>Zwischensumme</i>		+ 4.155	(E)
<i>gewichtet nach WINKLER als „gestört“ (x 0,6)</i>		<b>+ 2.493</b>	<b>(E)</b>
Innere Basis-Durchgrünung ohne zu unterstellende Begrünung der privaten Grünflächen bei maximaler Bebauung (29 Bäume x 30qm = 870qm) x 0,35	305	- 305	(A)
Private Grünflächen (5.080qm) x 0,20	1.015	- 1.015	(A)
<b>Nominales Kompensationsdefizit :</b>		<b>+ 1.173</b>	<b>(E)</b>

E = Eingriff, A = Ausgleich / Kompensation / (anrechenbare) Vorbelastung

**Fazit: Nominal sind die Bodenfunktionsverluste durch die Maßnahmen im Kerneingriffsgebiet noch nicht vollständig kompensierbar . Es verbleibt ein Basis-Defizit von knapp 1.200qm.**

### 4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kommt – ergänzend zur Lage in einem förmlichen Landschaftsschutzgebiet – aufgrund der Positionierung am Schnittpunkt zweier Blickachsen aus dem touristisch orientierten Moseltal herausgehobene Bedeutung zu.

Die korrigierenden Baufensterausweisungen in den Briefmarkenänderungsbereichen führen dabei zwar objektiv zu weiteren Gebäuden und der Beseitigung bestehender Gehölze, bewegen sich damit im Umfang der Landschaftsbildveränderung aber im Rahmen dessen, was nach heutigen Festsetzungen – geringfügig lageversetzt – bereits zulässig wäre. Damit kann von keinem maßgeblichen Eingriff gesprochen werden, wenngleich eine gewisse weitere Streuung der Baukörper stattfindet. Andererseits fügen sich mehrere kleine Baukörper potentiell besser in einen umgebenden Gehölzbewuchs ein als etwas weniger, dafür aber größere Baukörper.

Die Hauptveränderung erfolgt im Zuge des Kerneingriffsbereiches, wo die Baukörper mit potentiell hohen Wandansichtsflächen sowie gravierende Geländemodellierungen in einem – zumindest kurz- bis mittelfristig – völlig frei einsehbaren Hangbereich zu liegen kommen. Die Minimierung des Eingriffs erfolgt hier durch eine Festsetzung, die – vergleichbar dem übrigen Geltungsbereich – die talseitig sichtbare Wandansichtshöhe auf 2 Geschosshöhen beschränkt. Ein sich aus dem Geländeverlauf ergebendes 3. Stockwerk (rein theoretisch ergibt sich im steilsten Abschnitt im Osten gar potentiell ein 4. sichtbares Stockwerk) darf nur „verdeckt“ ausgeführt werden. Zusätzlich wird eine Mindestbegrünung der Bauflächenanteile mit Bäumen festgeschrieben (= unmittelbare Einbindung der Baukörper), ergänzend die talseitige Grundstückshälfte als private Grünfläche mit weiteren Anpflanzungsverpflichtungen festgesetzt (= Vor-Pflanzung für den Blick aus dem Tal). Als „Problem“ ergibt sich dabei, dass einmal die Grundstückseigentümer bemüht sein werden, dass die typischen Sichtachsen vor ihren Häusern nicht mit Bäumen verstellt werden und andererseits die teilweise extreme Hanglage dazu führt, dass die Anpflanzungen – auch baumartiger Gehölze – im unteren Grundstücksanteil zu keiner wirkungsvollen Teilabdeckung der Baukörper führen.

Somit ist davon auszugehen, dass auch bei einer angemessenen Neubepflanzung der Grundstücke die neuen Gebäude aus den Hauptsichtachsen des Talraumes sowie von den gegenüberliegenden Hängen weitgehend frei zu sehen sein werden. Dennoch muss – bei grundsätzlich eingeräumtem Vorrang einer Bebauungsabsicht – das Landschaftsbild mit diesen Maßnahmen als „in zumutbarer Weise“ bzw. „angemessen“ neugestaltet gelten. Eine Verpflichtung zur „Umwaldung“ der neuen Baukörper scheitert an den Grenzen der grundgesetzlich zugesicherten Gestaltungsfreiheit für das private Eigentum.

Insgesamt wird sich – gemessen am heutigen Zustand einer gerodeten Fläche bzw. am für eine Landwirtschaftsfläche in dieser Hanglage anzunehmenden Rebfläche – keine Verschlechterung des Landschaftsbildes einstellen. Eine Verbesserung wäre nur bei einem Verzicht auf eine Bebauung möglich.

**Fazit: Das Orts- und Landschaftsbild wird – im Rahmen einer Bauleitplanung verfügbarer Möglichkeiten – neu gestaltet.**

#### **4.2.4 Erweiterte Schutzgüter nach BauGB<sub>2004</sub>**

##### **Mensch / Gesundheit / Erholung**

Im Bereich der Briefmarkenänderungen kommt es zu keinen signifikanten Veränderungen gegenüber heutigen Zulässigkeiten.

Im Kernänderungsbereich entstehen nur sehr kostenaufwendig bebaubare Grundstücke in einer Lage, die einen unverbaubaren Ausblick garantiert. Gesundheitliche Risiken sind nicht erkennbar.

Im Gegenzug wird jedoch die Landschaftsbildqualität und damit die spezifische Erholungseignung dieses prägnanten Moseltalabschnitts durch eine fortschreitende bauliche Überprägung des im Blickstrahl stehenden Hangabschnitts beeinträchtigt. Im Nahbereich bzw. für die Feierabenderholung ergeben sich keine Negativeinflüsse, da der bergseitig begrenzende Weg heute als Privatland nicht frei nutzbar ist (keine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der hervorragenden Aussicht) und der Anblick des Hanges vom Drosselweg u.a. auch angesichts der teilweise recht hohen Stützmauer als unattraktiv gelten muss, d.h. keinen „Naturgenuss“ vermittelt, sondern bereits baulich-technisch überprägt ist.

***Fazit: Für die örtliche Bevölkerung entstehen durch eine Bebauung keine Nachteile, es entstehen jedoch Beeinträchtigungen in der touristischen Qualität.***

##### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter mit formellem Schutzstatus oder allgemeiner Attraktivität sind nicht betroffen, ebenso keine sonstigen Sachgüter.

***Fazit: Kultur- und Sachgüter werden nicht negativ beeinflusst.***

##### **Emissionen / Abfälle / Abwasser**

Die Briefmarkenänderungen bringen keine Veränderungen.

Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung des Kerneingriffsbereiches erfolgen gem. gesetzlichen Vorgaben.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband, ein Aufschluss von Altlasten ist nicht zu befürchten. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet sind schädliche Emissionen nicht anzunehmen.

***Fazit: Negative Aussenwirkungen sind nicht anzunehmen.***

##### **Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energiequellen**

Das Plangebiet ist durch Exposition und teilweise Verschattung im Winterhalbjahr energetisch benachteiligt, eine optimale Ausrichtung der Gebäude für eine ganztägige Besonnung nach Süden/Südwesten ist zudem hangneigungsbedingt nicht möglich. Besondere Restriktionen bzgl. einer Erdwärmenutzung bestehen im Plangebiet formal nicht, das steile Gelände erschwert jedoch ein Niederbringen notwendiger Einrichtungen.

Wesentliche Standards zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden an anderer Stelle durch die Energieeinsparverordnung (aktuell: EnEV 2007; Neufassung mit 30%iger Verschärfung seit 01.10.2009) sowie das Energie-Einsparungs-Wärme-Gesetz (EEWärmeG, ab 01.01.2009; regelt den Anteil zu verwendender regenerativer Energien an der Wärmeproduktion im Neubau) gesetzt.

***Fazit: Eine Nutzung regenerativer Energien ist lagebedingt nur eingeschränkt möglich.***



## 4.3 Externe Kompensation

### 4.3.1 Anforderungsprofil für externe Kompensationsmaßnahmen

Für die Bereiche der Briefmarkenänderungen entstehen keine nominal nachzukompensierenden Eingriffe, bei dem Bereich der früheren öffentlichen Grünfläche bestehen seit Jahren „genehmigte“ Tatsachen, die keiner ergänzenden Kompensation bedürfen. (Baugenehmigung ohne Auflagen)

Die Reflexion der vss. verbleibenden Defizite nach korrekter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen hat ergeben:

- Arten- und Biotoppotential: keine Defizite
- Wasser: keine Defizite
- Klima / Luft: keine Defizite
- Boden: verbleibendes Defizit von knapp 1.200qm
- Orts- und Landschaftsbild: verbleibendes Defizit durch mangelnde Einbindbarkeit der neuen Bauflächen im Kerneingriffsgebiet
- Mensch / Gesundheit / Erholung: Restdefizit bei Erholung / Fremdenverkehr
- Kultur- und Sachgüter: keine Defizite
- Emissionen / Abfälle / Abwasser: keine Defizite
- Energieeffizienz und regenerative Energien: eingeschränkte Eignung

Eine ergänzende Kompensation müsste sich somit ersatzweise mit bodenfunktionsfördernden biotopentwickelnden Maßnahmen befassen und sollte zugleich landschaftsbildstärkende Maßnahmen im gleichen Landschaftsbildausschnitt umsetzen, um optimal wirksam zu sein.

Da die Gemeinde Leiwen die verbleibenden Defizite (keine „schweren“ Defizite, bzw. funktional ohnehin nicht zu kompensierende Defizite) mit Verweis auf die erweiterten Möglichkeiten des §13a BauGB in die Abwägung einstellt, unterbleibt eine vertiefende Suche nach maßnahmengeeigneten Flächen sowie eine Detailabstimmung von ergänzenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### 4.3.2 Bereitstellung und Bewertung von externen Kompensationsmaßnahmen

(Da die Gemeinde Leiwen die verbleibenden Defizite (keine „schweren“ Defizite, bzw. funktional ohnehin nicht zu kompensierende Defizite) mit Verweis auf die erweiterten Möglichkeiten des §13a BauGB in die Abwägung einstellt, unterbleibt eine vertiefende Suche nach maßnahmengeeigneten Flächen sowie eine Detailabstimmung von ergänzenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.)

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Nach anfänglichen Mobilisierungsschwierigkeiten liegen alle fachlich notwendig erscheinenden Informationen in hinreichender Aussageschärfe vor.

### 5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(alle Angaben nach aktuellem Verfahrensstand)

Im Zuge der Briefmarkenänderungen sind keine relevanten Eingriffswirkungen zu erwarten, die nicht nach heutigem Rechtsstand auch bereits zulässig wären. Bei der Umwidmung im Bereich der früheren öffentlichen Grünfläche ist die bestehende Bebauung genehmigt und seit Jahren vollzogen.

Im Kerngeltungsbereich wird ein in seiner heutigen Ausprägung bzgl. der Schutzgüter weitgehend unbedeutendes Gelände zur Überplanung herangezogen. Die Auffüllung einer bislang bebauungsfreien größeren „Lücke“ zwischen allseitig umgebender lockerer Bebauung entspricht dabei nach sorgfältiger Prüfung der einzuhaltenden Kriterien trotz zusätzlicher Versiegelungen einer „Innenentwicklung“ i.S. des Gesetzes und dem Kerngedanken der Vermeidung von Beanspruchungen völlig neuer Außenbereichsflächen.

Für das **Arten- und Biotoppotential** entstehen durch die Ausweisung von - überwiegend - Wohnbauflächen mit zugeordneten privaten Gartenbereichen auf einem gerodeten – früher als Rebland genutzten – nordexponierten Hang keine Eingriffe in Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten. Auch sonstige höherwertige Biotopbestände liegen nicht vor.

Die Auswirkungen auf das **Klima** werden wegen der nur geringflächigen Bebaubarkeit trotz einer nominalen Ausweitung versiegelbarer Flächen außerhalb des engeren Geltungsbereichs nicht spürbar sein.

Bzgl. des **Wasserhaushalts** kann wegen unzureichender Sickerraten nur eine zentrale Behandlung in Form einer Pufferung mit anschließender Ableitung verwirklicht werden. Die Schmutzwässer werden zentral abgeführt und behandelt.

Trotz einer heute bereits optisch hervorstechenden Fläche in prägnanter Lage wird im Zuge der Bebauung eine auch durch gesetzeskonforme Neugestaltung nicht voll kompensierbare Veränderung des **Landschaftsbildes** vorgenommen.

Die Eingriffe in das **Bodenpotential** lassen sich zu einem Gutteil gebietsimmanent kompensieren. Aufgrund eines Innenbereichsbebauungsplans kann sich die Gemeinde von einer weitergehenden Kompensation freistellen.

Durch die Umwandlung früheren Reblandes zu Wohnbauland werden überwiegende Gebietsanteile erst wieder für **Menschen** nutzbar. Relevante Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Verbleibende Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind erkennbar, aber nicht gravierend.

**Kultur- und sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 6. Herleitung des Maßstabes für eine Zuordnungsfestsetzung

Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen für die Teilgeltungsbereiche werden traditionell nach funktionaler Veranlassung den jeweiligen Baugebietsflächen sowie den neuen Straßen bzw. ggf. zentralen Retentionseinrichtungen im Verhältnis der versiegelbaren/versiegelten Flächen zugeordnet.

Für die Briefmarkenänderungen entstehen dabei keine zuordnungsrelevanten Eingriffe, ebenso muss die Thematik der Bebauung einer bislang als öffentliche Grünfläche gewidmeten Fläche in Hinblick auf eine Zuordnungsfähigkeit durch die bereits in früheren Jahren erteilten Genehmigungen als abgeschlossen gelten

Da keine externen Kompensationsflächen ausgewiesen werden, die komplette Kompensation somit gebietsintern auf privaten Flächen erfolgt, entfällt auch hier die Notwendigkeit einer expliziten „berechnenden“ Zuordnung.

## 7. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung nach §1(7) BauGB dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

### Zulässigkeit eines Verfahrens nach §13a BauGB

Der Träger der Planungshoheit hat im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht die formale Zulässigkeit des gewählten Verfahrens für einen Innenbereichsbebauungsplan nach §13a BauGB eingangs gewissenhaft geprüft und kommt (s. Kap. 1.3) zu dem Ergebnis, dass dieser Verfahrensweg unter Würdigung aller ihm bekannten Umstände für die vorliegende Fallkonstellation eindeutig zulässig ist. Bauleitplanung ist nach §1(3) BauGB Sache der Gemeinden; sie entscheiden als Planungsträger über das Bauleitplanverfahren und das Ergebnis der Planung. Nicht umsonst hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass alle Entscheidungen zum Verfahren (selbstverständlich unter sachgerechter Würdigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) stets und ausschließlich den Gemeinden zukommen und nicht im Ermessen Dritter liegen.

### Gesamtgeltungsbereich und Abgrenzung der Teilgeltungsbereichsabschnitte

Die redaktionelle Zusammenfassung des Ursprungsbebauungsplans mit allen nachfolgenden Änderungen und einer früheren Erweiterung ist ausdrücklicher Wunsch des Planungsträgers um den aktuellen Festsetzungsstand gesammelt im Blick zu haben. Der hieraus entstehende überproportional große Umfang des Legendenteils der Planurkunde wird dabei bewusst in Kauf genommen.

Die Teilgeltungsbereiche der engeren 4. Änderung sind klar markiert und umfassen jeweils die kompletten Buchgrundstücke, auf denen Änderungen vorgenommen werden.

### Verzicht auf einen „Systemschnitt“

Die Topografie ist von West nach Ost so stark wechselnd, dass auf einen erläuternden Systemschnitt gem. Vorbringen im Zuge der Offenlegung verzichtet wird.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung

Für die Briefmarkenänderungsbereiche erfolgen ggf. gewünschte Grundstücksteilungen auf private Initiative.

Für den Kernänderungsbereich wird ebenfalls keine gesetzliche Bodenordnung erforderlich, da die Gemeinde (bzw. die Stiftung Wein und Heimat) alleiniger Eigentümer ist. Die Parzellierung soll nachfrageorientiert erfolgen.

## 9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz nachstehende befasst sich nur mit dem Kernänderungsbereich. In den anderen Bereichen bleiben die GRZ bzw. die ausgewiesene Baufenstergröße unverändert, so dass keine Nachbilanzierung erforderlich wird.

Nachstehende Aufstellung basiert auf der Satzung i.d.F. gem. Beschluss vom Dezember 2009, ist planimetriert und auf 10qm gerundet:

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b> , davon	12.020	100,00
Straßenverkehrsfläche inkl. Stützkonstruktionen	990	8,24
Bauflächen WA, mit	(11.030)	(91,76)
versiegelbarem Anteil (11.030 x 0,3)	3.310	27,54
nicht versiegelbarem Anteil (11.030 x 0,7), davon explizite private Grünflächen	7.720 ( 5.080)	64,22
<b>Externe Flächen</b> , davon		
E* (entfallen nach dem Willen der Gemeinde)		



## 10. Erschließungskosten (überschlägig)

(alle Angaben in EURO)

Stand: Dezember 2009

Fläche	Menge x	EP	Summe +	16 % MWSt	Summe brutto
Str.-Verkehrsflächen	845 qm x	110,00	92.950,00 +	17.660,50	110.610,50
Beleuchtung	2 St. x	1.000,00	2.000,00 +	320,00	2.320,00
<i>Zwischensumme 1</i>					<i>112.930,50</i>

Ergänzung der Wasserversorgung					k.A.*
Ergänzung der Schmutzwasserableitung					k.A.*
Hausanschlüsse					k.A.*
Straßenentwässerung					k.A.*
<i>Zwischensumme 2</i>					<i>k.A.*</i>

<i>Gesamtsumme</i>					<i>112.930,50</i>
			<b>gerundet:</b>		<b><u>115.000,00</u></b>

\* Es wurden vom Fachplaner bis zum Stichtag (noch) keine Werte übermittelt, die Angaben sind insgesamt nur ein grober Überschlag; da nicht auf einer Fachplanung basierend

### (Entfallen von zusammenfassender Erklärung und Monitoring)

Die nach §10(4) BauGB beizufügende zusammenfassende Erklärung (Unterrichtung über die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Art und Weise der angemessenen Berücksichtigung im Zuge der Abwägung) mit

- Darstellung der Umweltbelange und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan,
- Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan,
- Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

entfällt beim vereinfachten Verfahren. Gleiches gilt für die Verpflichtung zu einem Monitoring nach §4c BauGB.

## **ANLAGE 1: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzziele**

Als Grundlage dient eine generalisierende Gesamtliste in Form einer Checkliste. Die für das engere Planvorhaben konkret abgeprüften Gesetze und Fachplanungen sind angekreuzt, werden bei Relevanz im Kerntext näher ausgeführt und konkretisiert.

### **I Europarecht** (in den Fachgesetzen des Bundes und der Länder konkretisiert):

- Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)

### **I Fachgesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG)

### **II Ergänzende Vorschriften:**

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006
- TA Lärm
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserschutzgebietsverordnung

### **III Schutzgebiete und Schutzobjekte:**

- Naturschutzgebiete (§17 LNatSchG)
- Nationalparke (§18 LNatSchG)
- Biosphärenreservate (§19 LNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§20 LNatSchG)
- Naturparke (§21 LNatSchG)
- Naturdenkmale (§22 LNatSchG)
- Natura 2000 (§25 LNatSchG)
  - FFH-Gebiete
  - Europäische Vogelschutzgebiete
- Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere (Pauschalschutz; §28 LNatSchG)

### **IV Fachplanungen und sonstige Datensammlungen:**

- Landesentwicklungsprogramm III
- Regionaler Raumordnungsplan inkl. Freiraumkonzept zur Fortschreibung
- Flächennutzungsplan
- IBA-Liste (IBA = Important Bird Area)
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- Landschaftsplanung
- Biotopkartierung
- Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, nach Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten) bzw. Anlage 1 BArtSchV

## ANLAGE 2

### Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den durch Festsetzung oder anderweitige vertragliche Verpflichtung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

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

- ab =Arten- und Biotopschutz
- bo =Boden
- ol =Orts- und Landschaftsbild
- wa =Wasserhaushalt
- kl =Klima
- me =Mensch
- ks =Kultur- und Sachgüter

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

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

*Aufgeführt sind nur die Wirkungen im Kerngeltungsbereich!*

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
<b>Kab1</b>	Verlust von gerodeten Flächen, vormals wohl Vorwald, davor Rebland	10.520 qm	<b>Vab1</b>	Ausweisung privater Grünflächen	4.750 qm	Vermeidung bei grundsätzlichem Vorrang einer baulichen Entwicklung an angestrebter Stelle nicht möglich; Schaffung von Ersatzbiotopen
			<b>Aab1/ Eab1</b>	Ersatz durch Diversitätserhöhung im Zuge der Gestaltung von Hausgärten auf den Bauflächenanteilen	2.460 qm	
				<b>formales Restdefizit</b>	7.210 qm	
					<b>3.310 qm</b>	Da es beim Artenschutz nicht auf die Fläche, sondern auf die Funktion ankommt, kann unterstellt werden, dass für dieses Schutzgut kein Defizit verbleibt. (siehe Langtext)





bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
<b>Kab2</b>	Verlust von ehemaligem Nutzobstbestand	1.500 qm	<b>Vab2</b>	Ausweisung privater Grünflächen	350 qm	Vermeidung bei grundsätzlichem Vorrang einer baulichen Entwicklung an angestrebter Stelle nicht möglich; Schaffung von Ersatzbiotopen
			<b>Aab2/ Eab2</b>	Ersatz durch Diversitätserhöhung im Zuge der Gestaltung von Hausgärten auf den Bauflächenanteilen	180 qm	Gleichfalls Schaffung von Ersatzbiotopen
					530 qm	
					<b>970 qm</b>	Da es beim Artenschutz nicht auf die Fläche, sondern auf die Funktion ankommt, kann unterstellt werden, dass für dieses Schutzgut kein Defizit verbleibt. (siehe Langtext)
						<b><u>formales Restdefizit</u></b>



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
K01	<p style="text-align: center;"><b><u>KONFLIKTBEREICH</u></b>  <b><u>ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD</u></b></p> <p>Aufreißen und Bebauen eines aus 2 Richtungen            weithin sichtbaren Hangsektors</p>		Vol1	(---)		Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Aol1/ Eol1	Festsetzen einer sehr niedrigen GRZ, Deckelung der talseitig wirksamen Wandansichtshöhen, Ausweisen umfangreicher privater Grünflächen- anteile und Verpflichtung zur Mindest- eingrünung der Bauflächenanteile gem. Langtext.		Neugestaltung des Landschafts- bildes gem. gesetzlichem Auftrag
				<b><u>Kompensation nur teilweise erfüllbar</u></b>		<b>Angesichts der exponierten Lage            verbleibt für die nächsten 15-20            Jahre immer ein Defizit in der            Landschaftsbildqualität eines            Landschaftsschutzgebietes</b>



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kk1	<u>KONFLIKTBEREICH KLIMA</u> (Verlust von Offenlandflächen, was aber für umliegende Ortslagen keine Wirkungen zeigen wird.)		(Vkl1)	(---)		Aufgrund der Richtung der Abströmung und des Umfangs vorgelagerter Siedlungsflächen unproblematisch
			Ak1 Ek1	(kein Kompensationsbedarf)		
				<u>Kompensation erfüllt</u>		



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	<p align="center"><b><u>KONFLIKTBEREICH</u></b> <b><u>WASSER</u></b></p> <p>Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung bislang offenen Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten bzw. überbauten Flächen</p>		(Vwa1)	(---)		keine weitere Vermeidungs-/Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Awa1/ Ewa1	Empfehlung zur Nachnutzung unbelasteten Niederschlagswassers; wasserwirtschaftlicher Ausgleich nach Ableitung (Details gem. gesonderter Fachkonzeption)		Reduzieren der Mengen abfließenden Niederschlagswassers; gedrosselte Weitergabe an die Vorflut
				<b><u>Kompensation erfüllbar</u></b>		<b>(Hier ist auf die Bewertung der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachbehörde abzustellen !)</b>



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo1	<p align="center"><b><u>KONFLIKTBEREICH</u></b> <b><u>BODEN</u></b></p> <p>Bodenverluste durch Überbauung und sonstige zusätzliche Versiegelungen gem. Aufstellung im Langtext</p>	<p align="center"><b>2.493</b> <b>qm</b></p>	(Vbo1)	(---)		keine weitere Vermeidungs- / Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der grundsätzlichen Bebauungsabsicht; eine GRZ unter 0,2 ist nicht vorstellbar.
			(Abo1)	(---)		Funktionaler Ausgleich bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			(Ebo1)	Innere Durchgrünungen, Rahmeneingrünung und Maßnahmen gem. Langtext	1.320 qm	hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung, gewichtet
			<b><u>Defizit im Kerngeltungsbereich</u></b>		<b>1.173</b> <b>qm</b>	(naturschutzfachliches Defizit mit Verweis auf Verfahren nach §13a BauGB in die städtebauliche Abwägung eingestellt)





bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kme1	(kein Konflikt)		(Vme1)	(---)		
			(Ame1/ Eme1)	(---)		
				(kein Kompensationsbedarf)		



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,  
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup> Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kks1	<p style="text-align: center;"><b>KONFLIKTBEREICH</b>  <b>KULTUR- UND SACHGÜTER</b></p> (keine Kultur- und Sachgüter betroffen)		(Vks1)	(---)		
			(Aks1/ Eks1)	(---)		
				(kein Kompensationsbedarf)		

