

# LEIWEN

## ABRUNDUNGSSATZUNG

### “IM BAUTEL“

(ERWEITERUNG / ERGÄNZUNG DER SATZUNG FÜR  
GEMARKUNG LEIWEN, FLUR 5, FLURSTÜCKE 178 UND 179; JETZT 178/1)

BEGRÜNDUNG  
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLERGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG\*  
– zur endgültigen Planfassung gem. Beschluss vom 08.02.2006 –

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

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

Die nachstehenden Ausführungen beschäftigen sich nahezu ausschließlich mit den Erweiterungsflächen (Flurstück 177/3). Die ursprüngliche Satzung wurde im Jahre 2000 rechtskräftig und wird in ihren Inhalten nicht neu erörtert, sondern nur redaktionell übernommen. Die seinerzeitigen Flurstücke 178 und 179 sind mittlerweile zu 178/1 vereinigt.

  
**ernst + partner**  
landschaftsarchitekten bdla

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

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung .....	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Abrundungsbereiches .....	1
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis) .....	1
<b>2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I</b>	
<b>Grundlagen und Umweltziele .....</b>	<b>2</b>
2.1 Vorbemerkung .....	2
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen .....	3
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen .....	3
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug) .....	3
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug) .....	3
2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug) .....	4
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege .....	5
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme .....	5
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung .....	6
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung .....	6
2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern .....	7
2.3.1 Abiotische Faktoren .....	7
2.3.2 Biotische Faktoren .....	8
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr ..	9
2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge .....	9
2.4 Darstellung der Raumnutzungen .....	9
2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter .....	10
2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000 .....	11
2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen .....	12
<b>3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf .....</b>	<b>14</b>
4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen .....	14
4.2 Planerische Konzeption .....	14
4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes .....	14
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen .....	14

b.w.



<b>5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung .....</b>	<b>16</b>
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation.....	16
5.2 Externe Kompensation .....	18
5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung .....	19
5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz .....	19
<b>6. Abwägung (Kerninhalte) .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung Nachweis der Bodenmobilität .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten) .....</b>	<b>20</b>

Karten:

Anlagen: Karte zur Bestandscharakterisierung inkl. den landespflegerischen Zielvorstellungen  
Planurkunde (endgültige Fassung) mit Übersicht M 1 : 10.000



## 1. Allgemeines

### 1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

In Leiwen ist die Nachfrage nach Bauland ungebrochen. Wegen unzureichender Mobilität bestehender Baulücken und der aktuell noch nicht unmittelbar bzw. kurzfristig umsetzbaren Konkretisierung von größeren zusammenhängenden Baugebieten über Bebauungspläne soll für einen kleinen Bereich bestehender aktueller Baubereitschaft in unproblematischer Ortsrandlage nach Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Trier-Saarburg im Vorgriff über das Instrumentarium der Abrundungssatzung (Ergänzungssatzung gem. §34(4), Satz 1, Ziff.3 BauGB; hier: Erweiterung/Ergänzung einer seit dem Jahr 2000 bestehenden Satzung) eine weitere Baumöglichkeit eröffnet werden.

### 1.2 Lage und Umfang des geplanten Abrundungsbereiches

Die Ergänzungsfläche liegt nordwestlich der Kreuzung Schulstraße/Urbanusstraße und umfaßt ca. 680qm zzgl. zur Klarstellung östlich vorgelagerten beigezogenen Verkehrsflächenanteilen mit integriertem Grünstreifen. Für die Verkehrsfläche der Urbanusstraße ist keine Klarstellung nötig, die Ausgestaltung soll einer eigenständigen Fachplanung zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs mit der Schulstraße vorbehalten bleiben.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtslageplan M. 1:10.000 wie auch der Planurkunde zu entnehmen.

### 1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Mit 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 FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

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

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

## **2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und Umweltziele**

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

Die nachstehende Beurteilung umfaßt nur den engeren Eingriffsbereich (Ergänzungsflächen) sowie das unmittelbare Umfeld. Aufgrund der Grundstücksgröße und der aktuellen Vornutzung des Eingriffsgrundstücks sowie der umgebenden Grundstücke ist eine weiterreichende Betrachtung nicht notwendig.

### **2.1 Vorbemerkung**

Ergänzungssatzungen gem. §34(4), Satz 1, Ziff. 3 BauGB sind - vergleichbar einem Bebauungsplan - selbst keine Eingriffe im Sinne des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schaffen sie jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und müssen gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. Baugesetzbuch in aktueller Fassung für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden.

Bei der Neufestsetzung von Baugebieten - bzw. bei der ergänzenden Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile - ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

## 2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

### 2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

#### 2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)

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

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

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

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

#### 2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)

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

Hieran knüpfen sich u.a. nachstehende generelle Ziele:

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

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

### **2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den für eine Abrundung vorgesehenen Planbereich als Gemischte Baufläche dar; eine ordnungsgemäße Entwicklung nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist somit im Grundsatz möglich.



## 2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (bzw. des Trägers der Planungshoheit) wurden im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten selektive Datenauszüge aus der Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt.

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

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

### 2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

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

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

Planungseinheitenbezogene Leitbilder bestehen primär für die Erhaltung und Stärkung der - ehemals wesentlich umfangreicheren, jetzt stark im Rückgang begriffenen - kleinräumigen Nutzungs mosaik 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.

Für den Bereich der weinbaulich genutzten Flächen gilt als vorrangiges Ziel:

- allgemein: biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung



### 2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Wegen der Kleinräumigkeit der Abrundungsfläche, der Lage am (vorläufigen) unmittelbaren Ortsrand sowie der derzeit – auch angrenzend – aufstehenden Reblandnutzungen wird auf ein detaillierendes Zitieren der Aussagen der Landschaftsplanung verzichtet. Die Aussagen werden in der nachfolgenden landespflegerischen Beurteilung unmittelbar weiterverarbeitet.

### 2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

#### Schutzkategorien

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

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

#### Natura 2000

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

- **5908-301 (Mosel), eine Fläche von insgesamt knapp 580ha Größe, die insbesondere durch (eutrophe) Stillgewässer und schlammige Flussufer sowie ihren Fischbesatz werthaltig ist,** von der aus jedoch mit Blick auf die Biotoptypenstruktur keine intensiveren Vernetzungsbeziehungen zum Plangebiet anzunehmen sind.

#### Biotopkartierung

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

- **6107/3014 (Linkes Moselufer östlich Klüsserath; knapp 3ha), ein gewässerbestimmtes Biotop mit insbesondere Auwaldresten -5b-, unverbauten Flussabschnitten -10c- und Verlandungsbereichen -10d-, das als besonders schützenswertes Biotop (IIb) eingestuft ist und zum Naturschutzgebiet (NSG) vorgeschlagen wird,** von der aus jedoch ebenfalls keine intensiveren Vernetzungsbeziehungen zum Plangebiet anzunehmen sind.



## 2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern

### 2.3.1 Abiotische Faktoren

#### Naturraum

Die geplante kleinräumige Flächenerweiterung in Ortsrandlage liegt 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 stehende Teilfläche läßt hiervon jedoch nichts spüren.

#### Relief, Geländemorphologie

Die Fläche des Flurstücks 177/3 fällt mit einer leichten Überwölbung von Westnordwest nach Ostsüdost um knapp 3,5m ab.

(Ein konkretisierendes Teilaufmaß im relativen System liegt für die Ergänzungsflächen vor und ist der generalisierenden Höhenliniendarstellung im Planteil zugrunde gelegt.)

#### Geologie

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellungen der geologischen Übersichtskarte (Hochschulumgebungskarte Trier, M 1:100.000) im Bereich der Eingriffsfläche Rippen aus Altlayer Schichten des Hunsrückschiefers (Unterdevon), an die hangaufwärts Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse und hangabwärts Sande und Kiese der Unteren Niederterrasse (beides: Quartär) anschließen. Im engeren Plangebiet sind ausschließlich Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse anzunehmen.

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

#### Boden

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

Die Böden sind im engeren Planbereich aber durch jahrelange tiefe Bodenbearbeitung im Zuge der Weinbaunutzungen homogenisiert und anthropomorph. Daher ist der ursprüngliche Bodentyp - wohl Braunerde - nicht mehr anzusprechen. Die vorhandenen Kulturböden müssen als typische Mischböden gelten, die zusätzlich zu den bodenphysikalischen Störungen auch bodenchemisch durch menschliche Stoffeinträge (z.B. Düngergaben) als verändert gelten müssen.

## **Wasserhaushalt**

### **Oberflächenwasser:**

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Nächstes offenes Gewässer ist der Schantelbach, gut 100m weiter südlich, zu dem das Wasser des Plangebietes jedoch nicht frei abfließen kann.

### **Grundwasser:**

Die Grundwasserführung des devonischen Schiefers ist im Grundsatz sehr gering, jedoch sind aufgrund der Hängigkeit und der oberliegenden - durchlässigen - Schichten der Unteren Mittelterrasse verstärkte Interflow-Effekte zu erwarten.

Gem. hydrogeologischer Übersichtskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich mit im Grundsatz mäßigen Grund- und Quellwasservorkommen. Die - statistische - Wasserhöflichkeit liegt im Bereich der Terrassenschotter bei bis zu 10l/s, die Grundwasserneubildungsrate unter 100mm/a. Die Grundwasserbeschaffenheit muß mit 1-8°dGH als sehr weich bis weich eingestuft werden.

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

## **Klima, Luft**

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

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

Die Hauptwindrichtung ist mit Südwest anzunehmen. Die Durchlüftung muß als gut gelten; so gibt die Windkarte eine Windklasse von 4,3 - 4,7m/s (ca. 50m über Grund) an.

### **2.3.2 Biotische Faktoren**

#### **Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)**

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für die engeren Geltungsbereichsausschnitte einheitlich und großflächig Buchenwälder (Perlgras- und Waldmeisterbuchenwälder) basenreicher Silikatstandorte (BCa) aus.

### **Reale Vegetation und Bodennutzung**

Insgesamt sind das Grundstück sowie die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sehr homogen strukturiert und tragen derzeit vollflächig Reblandnutzungen. Es grenzen – im Süden und Osten – Straßen und Wege an, nach Nordwesten umfangreiche weitere Reblmonokulturen. Die östlich vorgelagerte Straße besitzt einen an das Eingriffsgrundstück angrenzenden vollversiegelten Fußweg, der mit einem baumbestandenen Grünstreifen von der eigentlichen Fahrbahn abgesetzt ist.

Näheres ist dem Kartenausschnitt zur Bestandscharakterisierung zu entnehmen.

### **Tierwelt**

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

Weitgehend intensive Bewirtschaftung und fehlender Strukturreichtum der Reblandflächen wirken sich negativ auf die Bedeutung als Rückzugsgebiet und Lebensraum aus.

### **2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr**

Das Landschaftsbild ist geprägt von dem Übergang eines unzureichend eingebundenen Siedlungsrandes in die von Reblmonokulturen dominierte "freie" Landschaft. Im Umfeld sind Siedlungs- und Reblandelemente miteinander vermischt. Für die südlich gegenüberliegende Fläche wurde bereits vor Jahren eine Abrundungssatzung erstellt, so dass dort ungeachtet fortwährender Nutzung als Intensivrebland formal bereits Baurecht gegeben ist.

Der Bereich liegt - als typische Ortsrandlage - zwar im Aktionsradius zur Feierabenderholung, muß jedoch in seiner derzeitigen Ausprägung wegen fehlenden Strukturreichtums als weitgehend unattraktiv für eine Erholungsnutzung gelten. Die Einsehbarkeit von den Talrandhöhen (= touristische Aussichtspunkte) ist - wie für die gesamte Ortslage - hoch.

Die östlich vorgelagerte Straße wurde erst vor wenigen Jahren als Kurzverbindung zum Feriendorf „Moselstrand“ mit einem abgesetzten Fußweg und der Anpflanzung einer Baumreihe aus Stadtbirnen aufgewertet.

### **2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge**

Die Eingriffsflächen besitzen aufgrund ihrer sehr geringen Strukturdiversität und Gliederung kaum Vernetzungsbeziehungen nach außen.

## **2.4 Darstellung der Raumnutzungen**

Auf eine Darstellung der Raumnutzungen wird verzichtet.

## 2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter

### Arten- und Biotopschutz

Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Biotoptypen im Plangebiet sind als sehr gering einzustufen. Demgegenüber wird bereits eine Umwidmung und bloße Nutzung als Bauland mit gebäudezugeordneten Gartennutzungen zu - wenngleich geringen - Aufwertungseffekten führen. Eine Beeinträchtigung des Artenpotentials durch die ergänzende kleinflächige Ausweisung von Bauland ist nicht zu erkennen.

*Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.*

### Boden

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensgrundlage, Lebensraum, Archivfunktion, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen...). Bei einer Überbauung / Versiegelung gehen hingegen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Die bestehenden Böden besitzen gute landwirtschaftliche Eignung und die spezifische Eigenschaft, Schadstoffe zurückzuhalten. Die vorherrschende Reblandnutzung hat allerdings bereits zu deutlichen Strukturdefiziten geführt.

Abt lagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht registriert.

*Die Leistungsfähigkeit ist zumindest mittel, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind dennoch als gering einzustufen; es bestehen Vorbelastungen durch die langanhaltende Nutzung als Intensivrebland.*

### Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen, bei einer korrekten Umsetzung aktueller siedlungswasserwirtschaftlicher Grundsätze auch nicht der vom Eingriffsgebiet gut 100m entfernte Schantelbach. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Positionierung der Bauflächen am unmittelbaren Ortsrand und der Grundwasserfließrichtung zur großflächig bebauten Ortslage keinesfalls zu befürchten.

Die aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätze zur Retention/Versickerung und Entlastung der Vorflut bleiben zu beachten.

*Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.*

### Klima / Luft

Das Klima wird aufgrund der Anlagerung an die weitläufige Ortslage und der - in Relation hierzu - nur sehr kleinflächigen ergänzenden Versiegelungsflächen bei zumindest "mittlerer" Durchlüftung nicht meßbar verändert werden.

*Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.*

### **Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr**

Das Landschaftsbild des betroffenen Ortsrandes ist geprägt von Siedlungsflächen und unmittelbar angelagerten weit in die "freie" Landschaft hinausreichenden Reblandflächen ohne ergänzende oder gliedernde Strukturelemente. Ein Einbringen weiterer gleichartiger Strukturen kann in diesem Zusammenhang keine signifikante Beeinträchtigung erzeugen.

Die Eingriffsfläche liegt in einem Bereich, der heute bereits von einer dispersen Durchmischung von Rebland und - mehr oder weniger - einzelnen Baukörpern geprägt ist. Östlich der Schulstrasse besteht bereits seit langem eine zusammenhängende Bebauung, südlich der Urbanusstrasse besteht für das gegenüberliegende Grundstück formales Baurecht über eine im Jahre 2000 rechtskräftig gewordene, bislang allerdings nicht umgesetzte, Ergänzungssatzung.

Die eines Tages prägende Baumreihe aus Stadtbirnen entlang der Schulstraße im Osten sollte als Motiv langfristig wie uneingeschränkt erhalten bleiben.

*Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.*

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

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

*Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, die die Notwendigkeit eines eigenständigen Umweltberichtes rechtfertigen würden.*

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

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

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

### **Arten- und Biotopschutz:**

- Extensivierung der Weinbaunutzungen
- Einbringen von ergänzenden Strukturelementen wie Hecken, Einzelbäumen oder Wegrainen
- (Reduzierung des Pestizideinsatzes)

### **Boden:**

- Wiederherstellung biologisch aktiven Bodens in seiner natürlichen Struktur und Horizontierung durch z.B. Rücknahme der rein weinbaulichen Nutzungsanteile mit ihren wiederholten tiefgreifenden Umlagerungen
- Rebanbau mit möglichst langer Bodenbedeckung

### **Wasser:**

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

### **Klima/Luft:**

- (keine expliziten Ziele)

### **Orts- und Landschaftsbild / Erholung:**

- Verbesserung der Landschaftsbildqualität durch Strukturergänzung – auch angrenzender Flächen - mit ergänzenden Bildelementen wie Obstbäumen und Hecken.
- Erhalten der Baumreihe entlang der Schulstraße
- Definition eines „Ortseinganges“

### **Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige (Ortsrand-) Bebauung:**

- Begrenzung der überbaubaren Flächenanteile unterhalb der Obergrenzen der BauNVO.
- Limitierung der Höhenentwicklung der Gebäude
- zumindest teilabdeckende Rahmenpflanzung zur freien Landschaft
- Vorgabe eines Gestaltmotivs zur Harmonisierung der Kubaturen notwendiger Baukörper in weithin einsehbarer (Ortsrand-)Lage



### 3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen

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

- Statt Extensivierung von Weinbaunutzungen: Umwandlung zu versiegelten Flächen und Gartenland
- Zusätzliche Versiegelungen mit potentiell verstärktem Oberflächenabfluß statt Reduzierung oberirdisch abfließenden Niederschlagswassers
- zusätzliche Bodenversiegelungen i.S. von nachhaltigen Boden(funktions)verlusten
- Einbringen weiterer – wenngleich gleichartiger – Störelemente in das Landschaftsbild statt ausschließlicher Verbesserung der Landschaftsbildqualität durch Bildelemente wie Obstbäume und Hecken

Wesentlichen Zielvorstellungen kann allerdings – trotz des Eingriffs durch ergänzende Bebauung – im Grundsatz zumindest auf den nicht bebaubaren Grundstücksanteilen nachgekommen werden.

#### Die Abweichungen werden wie folgt begründet:

Die Ausweisung einer weiteren Baulandfläche steht zwar in grundsätzlichem Widerspruch zu den – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen, nimmt im übrigen jedoch nur kleinstflächig kurz- bis mittelfristig wesentlich umfangreicher wie ohnehin anstehende Siedlungsausweitungen der Gemeinde Leiwen vorweg. Da keine wertgebenden Biotoptypen betroffen sind und teilweise sogar ein Umsetzen der landespflegerischen Zielvorstellungen möglich ist, wird seitens der Gemeinde dem Ausweisen von Bauland Vorrang eingeräumt.





## 4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

### 4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

- Zwar besteht die grundsätzliche Problematik einer unmittelbaren Benachbarung von Intensivrebbau zu Wohnnutzungen, jedoch kann diese Frage in der Winzergemeinde Leiwen als irrelevant angesehen werden.
- Ein Zuführen zusätzlicher Wassermengen zum Schantelbach muß unter allen Umständen vermieden werden.

### 4.2 Planerische Konzeption

Mit Blick auf die innere Reliefierung des Grundstücks wie auch einer schlüssigen Anbindung an die bestehende Bebauung an der Schulstraße wird in der Erweiterungsfläche der Bauflächenanteil im Osten, der Grünflächenanteil im Westen des Grundstücks angeordnet. Weitergehende Kriterien waren aufgrund der Überplanung eines Einzelgrundstücks nicht entscheidungsbildend.

### 4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Die Versorgung Strom und Wasser kann in Verlängerung bestehender Leitungsnetze erfolgen.

Bzgl. der Schmutzwasserentsorgung ist – nach Angaben der VG-Werke – ggf. vorübergehend ein „überlanger provisorischer Hausanschluß“ auf Kosten des Grundstückseigentümers zum Anschluß an den vorh. Mischwasserkanal in der Urbanusstraße vorzusehen.

Nach Retention überschießendes Niederschlagswasser kann in die bestehenden Leitungsnetze zur kontrollierten Oberflächenwasserableitung abgegeben werden.

***Die Erschließung des Plangebietes ist damit als gesichert anzusehen.***



#### 4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eine Minimierung des Eingriffstatbestandes erfolgt durch Splitten der Gesamtgrundstücksfläche in einen Bauflächenanteil und einen privaten Grünflächenanteil mit Maßgaben zur – zumindest teilweisen – landespflegerischen Kompensation auf den Grundstücken selbst. Die GRZ wird an dem Maß der ursprünglichen Satzung orientiert. Die Beanspruchung einer bislang als Rebland genutzten Fläche ist im Grundsatz unproblematisch.

#### 4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die vorgenommenen städtebaulichen wie gestalterischen Festsetzungen sollen neben einer Kubaturbegrenzung für die Baukörper insbesondere wesentliche „Mißgestaltungen“ bei den Gebäuden unterbinden. Eine weitergehende Reglementierung würde dem Charakter einer Abrundungssatzung widersprechen und ist angesichts der herrschenden „Gestaltungsvielfalt“ in der Ortslage Leiwen nicht angemessen.

Die Ausweisung als Dorfgebiet entspricht der Gebietskategorie umgebender Bauflächen wie auch der faktischen Prägung. Statt einer Limitierung der Geschossigkeit – die gerade im hängigen Gelände immer wieder zu Streitigkeiten bzgl. der Anrechenbarkeit führt – wird über die getroffenen Höhenfestlegungen zu Erdgeschoßfußboden, Traufe und First eine Fixierung vorgenommen.

Durch die Festsetzungen zur Dachgestalt soll – wegen der starken Einsehbarkeit von den Randhöhen - eine Orientierung an den gebäudeprägenden traditionellen regionalen Gestaltkriterien sichergestellt werden; gleichzeitig werden optisch „zu schwer“ wirkende Gaubenkonstruktionen bei Ausbau des Dachgeschosses unterbunden.

Das Abrücken von dem östlich liegenden Fußweg sowie ein Untersagen einer Zufahrtsmöglichkeit von Osten – unter Querung eines mit Fördermitteln errichteten öffentlichen Grünstreifens – ist erklärter Wille der Gemeinde.



## 5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

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

#### Konzeptionelles

Bei der von der Gemeinde gesetzten Vorgabe zur möglichst weitgehenden Kompensationserbringung auf dem Grundstück selbst bleiben die Handlungsspielräume begrenzt. Durch die flächenbezogene Begrünungsverpflichtung für den Bauflächenanteil zzgl. den Kompensationsverpflichtungen auf dem privaten Grünflächenanteil in der letztendlich festgesetzten Formulierung wird den Belangen der Landespflege Rechnung getragen; eine weitergehende Kompensationserfüllung scheitert auf einem solch kleinen Grundstück an den Grenzen der grundgesetzlich zugesicherten Gestaltungsfreiheit für privates Eigentum.

#### Arten- und Biotopschutz

Die Ausgangssituation als genutztes Rebland ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als von sehr geringem Wert einzuschätzen. Demgegenüber erfolgt bereits durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen sowie die Verpflichtung zur „dauerhaft gärtnerischen Nutzung mit dauerhafter Bodenbedeckung“ eine Vielfalterhöhung mit Positiveffekten für das Arten- und Biotoppotential. Der im östlich vorgelagerten Straßenraum liegende Grünstreifen mit Baum wird zur Klarstellung festgesetzt.

*Aus Sicht des Arten- und Biotoppotentials sind keine Maßnahmen zur streng funktionalen Kompensation i.S. einer Wiederherstellung spezifischer Biotoptypen notwendig. Die Kompensation ist mit den festgesetzten Maßnahmen erbracht.*

#### Wasser

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

*Für den Wasserhaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten.*

#### Klima / Luft

Belastungen durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen werden in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingrünung im unmittelbaren Umfeld summarisch voll kompensiert. Geringfügige kleinklimatische Verschlechterungen auf den Grundstücken selbst sind unvermeidbar.

*Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten.*

### Boden

Angesichts der relativen Unempfindlichkeit der anderen Potentiale wird - bebauungstypisch - der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichen wertbildenden Faktor. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entsiegelungsmaßnahmen andernorts ist der Eingriff funktional nicht ausgleichbar und muß anderweitig durch hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernden Wirkungen auf dem Eingriffsgrundstück selbst "ersetzt" werden.

Vor dem Hintergrund der relativ hohen Vorbelastungen durch langjährige intensive Reblandnutzung (Eingriff und Ausgleich/Ersatz auf beeinträchtigten „vorbelasteten“ Böden) wird die letztendlich festgesetzte Aufwertung durch die vorgeschriebene gärtnerische Nutzung (verbleibender geringer Nutzerdruck) und permanente Bodenbedeckung in Verbindung mit den festgeschriebenen Baumpflanzungen i.S. biotopentwickelnder Maßnahmen mit **20%** angerechnet; für eine weitergehende Anrechnung wären aus fachlicher Warte weitere Reglementierungen der „gärtnerischen Nutzungen“ notwendig gewesen. Die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt gem. nachstehender Tabelle orientiert an der Flächenbilanz ( s.a. Kap. 8).

Kompensation	nominale Fläche m <sup>2</sup>	anrechenbare Fläche m <sup>2</sup>	
Geltungsbereich, mit			
Verkehrsflächen (vh.)	120	---	(-)
öffentlichen Grünflächen (vh.)	35	---	(-)
abgetretener Bürgersteig	30	+ 30	(E)
versiegelbarem Bauflächenanteil (430qm x 0.4 x 1,5)	430	+ 260	(E)
nicht versiegelbarem Bauflächenanteil (430qm – 260qm)	170	---	(-)
privatem Grünflächenanteil (680qm – 430qm – 30qm) x 0,2	220	- 44	(A)
<b>nominales Kompensationsdefizit (im Eingriffsgebiet):</b>		<b>+ 246</b>	<b>(E)</b>

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

*Nominal sind die Bodenfunktionsverluste durch zulässige ergänzende Versiegelungen und Überbauungen mit den festgesetzten Maßnahmen bei weitem nicht vollständig kompensiert. (16%; ergänzende externe Maßnahmenfestlegungen – s. Kap. 5.1)*

### Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Für das Landschaftsbild entstehen durch die Einbringung von im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bildelementen (Gebäuden) in Verbindung mit den verpflichtenden Baumpflanzungen keine Qualitätseinbußen. Im Grunde wird eine Lücke in einer bereits bestehenden Ortsrandlinie geschlossen.

**Das Landschaftsbild muß als gem.gesetzlichem Auftrag „neugestaltet“ gelten.**

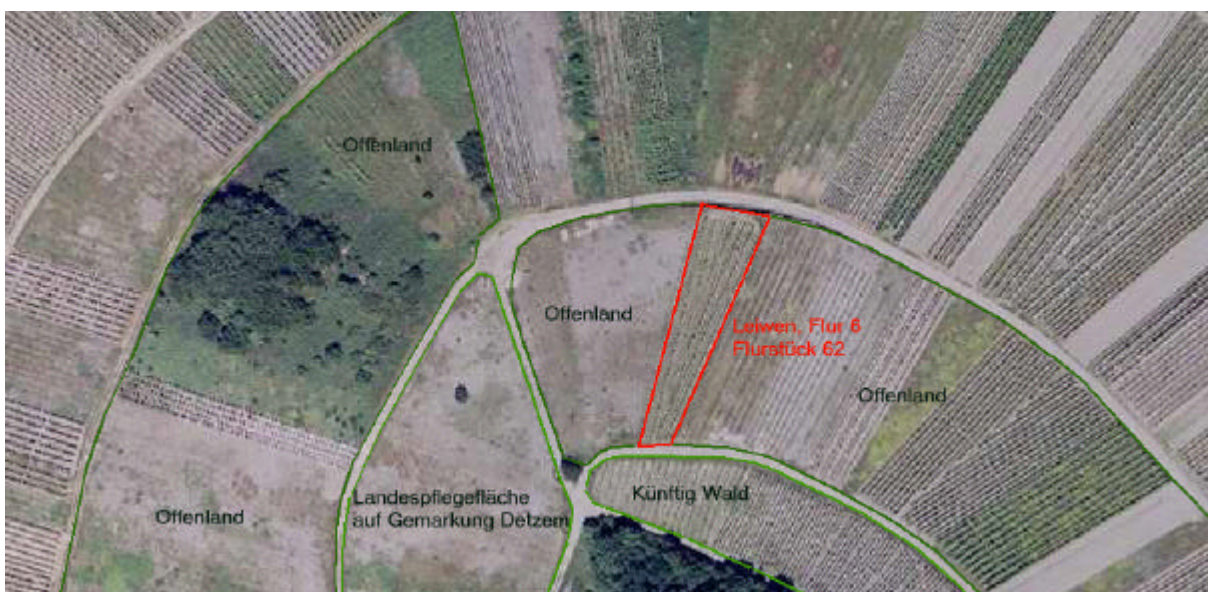


## 5.2 Externe Kompensation

Da – bedingt durch die Ausgangsstruktur intensiv genutzten Reblandes – primär nur eine hilfswise bodenfunktionsfördernde Maßnahme für die nominalen Bodenfunktionsverluste vorzunehmen ist, besteht bzgl. der Maßnahmenauswahl hohe Flexibilität. Ergänzende landschaftsbildstärkende Maßnahmen sind wünschenswert. Da die Kompensationsfläche nach Willen der Gemeinde durch den Verursacher selbst aufgebracht werden soll, wird zur ergänzenden Kompensation für die Erweiterungsfläche noch etwa hälftig

- **Gemarkung Leiwen, Flur 6, Flurstück 62**  
mit Umgestaltung zur Extensivwiese und Anpflanzung von 6 Obsthochstämmen

eingeworfen. Das Flurstück liegt auf der Hinkellay in einem Streifen der auch angrenzend bereits aus der weinbaulichen Nutzung genommen ist und lt. Zielen der Flächennutzungsplanung langfristig als (Halb-)Offenlandstreifen vor dem auf oberhalb liegenden Parzellen anzulegenden neuen Waldrand erhalten werden soll.



### 5.3 Herleitung des Maßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind nach funktionaler Veranlassung (Kompensation der Versiegelung bzw. Einbindung in die Landschaft) wie folgt zuzuordnen:

Alle Maßnahmen mit Kompensationswirkungen südlich der Urbanusstraße sind vollständig und ausschließlich der Baufläche der – bisherigen – Geltungsbereichanteile südlich der Urbanusstraße zugeordnet, alle externen Maßnahmen sowie die Maßnahmen nördlich der Urbanusstraße sind der Erweiterungsfläche nördlich der Urbanusstraße zugeordnet.

### 5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

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

## 6. Abwägung (Kerninhalte)

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

### Kompensation

Aus landespflegerisch-fachplanerischer Sicht sind „Ergänzungssatzungen“ für Einzelgrundstücke immer problematisch, da sie vor dem Gleichbehandlungsgrundsatz bzgl. der baulichen Nutzbarkeiten eine Orientierung an der Umgebung erzwingen, andererseits auch bei erheblichen Kompensationsbemühungen auf dem Grundstück selbst nie eine Vollkompensation erreicht werden kann. Die verbleibenden Defizite sind andererseits objektiv so gering, dass isolierte externe Maßnahmen („2 Obstbäume mit extensiver Wiesenunternutzung“) vielfach keinen rechten Sinn machen – wiewohl sich bei „Wegwägung“ auf diesem Weg der Salamtaktik pro Gemeinde erhebliche Kompensationsdefizite aufsummieren.

Über den Einwurf ergänzender Kompensationsflächen wurde ausgiebig diskutiert und letztendlich dem privaten Bauherrn als Auslöser für die Satzungsergänzung die Beschaffung einer eigenen Fläche aufgetragen.

Die festgeschriebene Maßnahme auf Gemarkung Leiwen, Flur 6, Flurstück 62 fügt sich in das in der Flächennutzungsplanung vorgegebene Gesamtkonzept und stellt bei einem etwa hälftigen Einwurf mit Verpflichtung zur Extensivwiesennutzung und Anpflanzung von lokaltypischen Obsthochstämmen auch bei nur 40%iger Anrechnung nominal die Vollkompensation für Bodenfunktionsverluste her.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

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

## 8. Flächenbilanz

(nur Ergänzungsfläche nördlich der Urbanusstraße; auf Basis der endgültigen Fassung gem. Beschluß vom 08.02.2006; planimetriert):

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche, davon</b>	835	100,00
Verkehrsflächen mit Versiegelungen (vh.)	(155)	(18,56)
öffentlichem Grünflächenanteil (vh.)	120	14,37
	35	4,19
<b>Baufläche mit</b>	<b>(680)</b>	<b>(81,44)</b>
abgetretenem Bürgersteig	30	3,59
eigentlichem Bauflächenanteil, davon	(430)	(51,50)
versiegelbar (430 x 0,4 x 1,5)	260	31,14
nicht versiegelbar (430 - 260)	170	20,36
privatem Grünflächenanteil (680 – 430 - 30)	220	26,35

## 9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.



## Anlage

Übersichtskarte zum Bestand wie zur Rahmensituation:



Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Kap. 2.7 textlich erläutert.



Übersichtskarten zu den externen Kompensationsflächen:

