

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Gebietsabgrenzung / Lage des Plangebietes	1
1.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke / Beachtung des städtebaulichen Entwicklungsgebotes	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	2
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen .	2
4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf	3
4.1 Restriktionen aus ehemaligen/bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen	3
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation/verkehrliche Erschließung .	3
4.3 Ver- und Entsorgung	4
4.4 Städttebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	4
4.5 Erläuterung wesentlicher städtebauliche und getalterischer/Festsetzungen	4
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	5
6. Abwägung (Kerninhalte).....	5
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität	7
8. Flächenbilanz	8
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	9

ORTSGEMEINDE PÖLICH

BEBAUUNGSPLAN „AUF ‘M KANTEL“ BEGRÜNDUNG

Anzeige
 Gültig zur Verfügung
 vom 30.03.99
 Az: 6-21-019/92
 (Kinn)

Trier, im Januar 1997
 mehrfach ergänzt, zuletzt am 02.12.1998

Helmut Ernst
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Mühlenstr. 80, 54296 Trier
 Tel. 0651 / 91042-0, Fax 0651 / 91042-30

Sachbearbeiter:
 Horst Blaschke
 Landschaftsarchitekt BDLA

(BP107823)

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Das in Rede stehende Plangebiet wurde vor Jahren im Zuge der Flurbereinigung im Sinne einer Optimierung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten für Weinbauliche Zwecke parzelliert. Im Laufe der Jahre erfolgte über die Errichtung einer landwirtschaftlichen Aussiedlung hinaus innerhalb wie außerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplans auf Grundlage mehrerer isolierter Einzelbaugenehmigungen eine nur lose Bebauung, die bzgl. einer geregelten Ver- und Entsorgung z.T. nur unbefriedigend erschlossen ist. Wesentliche Anteile eines baurechtlichen Innenbereichs haben bislang keine Erschließung, während Bereiche des baurechtlichen Außenbereichs als vollerschlossen angesehen werden können. Um weitere ungeordnete Entwicklungen zu unterbinden, um Beitragssicherheit für z.T. bereits verlegte Erschließungsanlagen zu erlangen, städtebauliche Konflikte bzgl. einer bestehenden Außengebietsentwässerung und der potentiellen Benachbarung von Gebäuden zur Römischen Wasserleitung etc. in den Griff zu bekommen, sollen die Flächen über den aktuellen Nachfragebedarf hinaus vorausschauend in einen Bebauungsplan abschließend geordnet werden.

1.2 Gebietsabgrenzung / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Pölich im westlichen Anschluß an die Römerstraße und erstreckt sich von der Römischen Wasserleitung im Norden bis zu dem nächstfolgenden Wirtschaftsweg im Süden (Außengebietsentwässerung). Die exakte Gebietsabgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen. Für notwendige ergänzende externe Kompensationsflächen wird auf den im Flächennutzungsplanfortschreibungsentwurf / in der Landschaftsplanung dargestellten Pool P1/P6 zurückgegriffen.

1.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke / Beachtung des städtebaulichen Entwicklungsgebotes

Der Ortsgemeinde Pölich sind im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) der Planungsgemeinschaft Region Trier die Besonderen Funktionen „Landwirtschaft“ (L) und „Erholung“ (E) zugewiesen. Die Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ sollen somit nur der Eigenentwicklung unterliegen.

Pölich liegt in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit hervorragender Eignung für bevorzugt landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Durch die Zuweisung der Besonderen Funktion Landwirtschaft (inkl. der Sonderkultur Weinbau) ist die Gemeinde verpflichtet, den landwirtschaftlichen Betrieben - hier: insbesondere auch einer im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlung - im Rahmen der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Maßnahmen weiterhin einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen. Die Belange der Landwirtschaft sind insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Darstellungen des (noch) aktuellen Flächennutzungsplans sehen derzeit für überwiegende Teile des Plangebietes „Mischbauflächen“ als städtebauliches Entwicklungsziel vor. Ergänzende Flächen im Westen und Süden sind bislang nur im Fortschreibungsentwurf als Mischbauflächen dargestellt. Somit ist derzeit noch eine Parallelschreibung gem. § 8(3) BauGB notwendig.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

(Der gutachterliche Teil des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Bestandsanalyse und Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist im Vorfeld separat erarbeitet worden und als Anlage Bestandteil der Begründung.)

3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Nur nachrangige ökologische Wertigkeit der Eingriffsflächen, sich abzeichnende städtebauliche Mißstände bei einer weiteren ungeordneten Bebauung auf den - formal - gem. § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ und erschließungsbeitragsrechtliche Disharmonien bedingen, daß die Gemeinde einer geregelten Bebauung gegenüber einer Beibehaltung der Rebflächen mit modifizierter Bewirtschaftungsintensität den Vorrang einräumt. Wesentliche Teilziele der entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich zudem auch bei einer Bebauung noch sinngemäß umsetzen.

Die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gem. § 34 BauGB unterliegen nicht der modifizierten Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG.

Auf eine detailliertere Einzeldiskussion der Abweichungen von den im landespflegerischen Planungsbeitrag Teil I aufgestellten Zielvorstellungen wird verzichtet.

4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus ehemaligen / bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

Innerhalb des Plangebietes liegt im Norden ein in den Schieferfels getriebener, ca. 30 m langer Kanalabschnitt einer römischen Wasserleitung, die sich jenseits des vorhandenen Hohlweges noch weiter nach Norden fortsetzt, im südlichen Anschluß jedoch verstürzt ist. Der Kanal wurde 1987/88 freigelegt und genießt als Einzeldenkmal Schutzstatus. Bedingt durch den hierfür notwendigen Erwerb von Grundeigentum für öffentliche Zwecke (Denkmalschutz, Tourismus) wurde 1988 ein Ringtausch vereinbart, in dem dem Eigentümer der oberliegenden, jetzt nichtmehr an eine öffentliche Erschließungsanlage heranreichenden, Grundstücke eine Grenzbebauung notariell zugesichert wurde. Hier besteht ein städtebaulicher Korrekturbedarf.

Am Südrand des Planbereichs wurde im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens ein Teil der Außengebietsentwässerung als Kanal verlegt, die faktische Unterquerung eines Flurstückes (Nr. 132) jedoch seinerzeit nicht im Grundbuch gesichert.

Innerhalb des angestrebten Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Aussiedlung, deren grundsätzliche Abwehrrsprüche gegen eine heranrückende - landwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten beschränkende - Bebauung zu wahren sind.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wurde bereits vor Jahren ein Flurwegesystem ausgewiesen und ausgebaut, das sich - u.a. unter Rücksichtnahme auf bestehende Grundgebirgsaufschlüsse - im Grunde an der typischen Rasterung landwirtschaftlicher Nutzflächen orientiert und in Teilflächen bei einer Nutzung als Bauland aufgrund zu geringer Grundstückstiefen fast zwangsläufig zu unwirtschaftlichen Doppeler-schließungen führt.

In den nachfolgenden Jahren wurden - neben einer landwirtschaftlichen Aussiedlung - eine Reihe von Einzelbauvorhaben genehmigt, die durch Material- und Formenmix typische Gestaltungsmerkmale traditioneller moselländischer Bauweise ignorieren, zudem durch unsystematische Verteilung das vorhandene Erschließungsrastrer weiter fixieren.

Ausgehend von den einengenden Vorgaben durch die bestehende Parzellierung, (Teil)Erschließung und Bebauung wurde unter Berücksichtigung der Gefälleverhältnisse für eine Vorflut der Oberflächenentwässerung eine nachträgliche - korrigierende - Ausdifferenzierung und teilweise Verlagerung überprüft, jedoch rasch wieder verworfen. Die heute bereits als Flurwege bestehenden Erschließungsstränge bleiben somit unverändert erhalten, da sie in ihrer derzeitigen Ausbaubreite für die erwarteten Verkehrsentwicklungen ausreichend dimensioniert sind. Auf Wendeanlagen wird wegen der außerörtlichen Verknüpfbarkeit über das bestehende Flurwegesystem verzichtet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt seitens des RWE in Ergänzung des bestehenden Freileitungsnetzes über die Station an der Römerstraße.

Bei der Abwasserbeseitigung ist den weitgehend verfestigten Eigentumsverhältnissen und der für einen Teil des Plangebietes bereits vorhandenen Entsorgungsstruktur (Mischkanal) Rechnung zu tragen. Der vorhandene Mischkanal soll weiterhin Bestand haben, die Entsorgung der ergänzenden Bauflächen erfolgt im modifizierten Trennsystem. Details sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption (Entwässerungskonzept) zu entnehmen.

Ergänzend zu dieser Ableitungskonzeption sind gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Vorgaben die auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwässer in definiertem Umfang zurückzuhalten. Lediglich nicht versickerndes überschüssiges unbelastetes Wasser darf der öffentlichen Regenwasserableitung übergeben werden.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen neben den gravierenden Umformungen des Landschaftsbildes primär durch weitgehende Boden(funktions)verluste aufgrund zusätzlicher Versiegelungen und Umlagerungen. Wegen der bestehenden Rebland-monokultur sind die Belange des Biotop- und Artenschutzes kaum betroffen.

Die Minimierung der Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt erfolgt gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen durch vordefinierte Retention / Versickerung auf den Grundstücken selbst, sowie durch den Aufbau eines teils oberirdischen teils leitungs-geführten Systems zur schadlosen Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch konsequente Freihaltung des Umfeldes der Römischen Wasserleitung sowie durch eine Rahmeneingrünung kombiniert mit gewissen Mindestbegrünungsstandards für die Bepflanzung privater Baugrundstücke mit Bäumen minimiert. Eine grundsätzliche Umwandlung von „Reblandschaft“ in „Siedlung“ ist jedoch unvermeidbar.

4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Faktische Grundstücksnutzungen und der Charakter Pölichs als Weinbaugemeinde bedingen eine Ausweisung wesentlicher Flächen als Dorfgebiet. Über die vorgenommenen Ausschlüsse an sich allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen werden die Rahmenvorgaben für künftige Ansiedlungen weiter konkretisiert/gelenkt bzw. unerwünschte „konkurrierende“ Nutzungen verhindert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bewußt nur über die GRZ und eine Höhenbegrenzung durch First- bzw. Traufhöhe bestimmt. Dorfbildwirksam ist primär die Kubatur des Baukörpers, weniger die innere Organisation. Bei der am typischen Ausnutzungsgrad anderer neuer Mischbauflächen der Verbandsgemeinde orientierten GRZ ist eine intensive Innennutzung des Gebäudes (hohe Geschoßfläche) unproblematisch; baugebietstypische Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden keinesfalls überschritten.

Die bereits errichteten Gebäude zeigen z.T. nur geringe gestalterische Gemeinsamkeiten und orientieren sich nur bedingt an den Gestaltelelementen traditioneller moseltypischer Baukultur, obwohl der Altort Pölich aufgrund seiner in die Gegenwart getretenen Gestalt- und Strukturqualität als Denkmalensemble förmlich anerkannt ist. Eine allzu enge Fassung der gestalterischen Festsetzungen scheidet deshalb aus, jedoch sind aufgrund der exponierten Lage, der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet und der Benachbarung zu einem noch weitgehend geschlossenen und harmonisch wirkenden Altort gewisse Rahmenvorgaben unabdingbar.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

(Der landespflegerische Planungsbeitrag Teil II bewertet die vorgenommenen städtebaulichen und gründerischen Festsetzungen auf ihre Wirksamkeit bzgl. Mimmierung und Kompensation angestrebter Eingriffe und legt ggf. verbliebene Defizite offen. Auch dieser Beitrag ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

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.

Ausweisung von Bauflächen trotz noch vorhandener Bauflächenreserven
Die Ortsgemeinde Pölich besitzt - insbesondere im Norden des Ortes - noch Bauflächenreserven. Die Mobilisierbarkeit ist in Pölich allerdings generell nur gering. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen soll über die Satzung des Bebauungsplans primär die Gefahr sich verfestigender städtebaulicher Mißstände aufgrund fragwürdiger Einzelentscheidungen und Versäumnisse früherer Jahre beseitigt werden. Eine Verfestigung der städtebaulichen Mißstände könnte über die Schaffung weiterer Sachzwänge erhebliche Folgekosten für Gemeinde wie Verbandsgemeinde(werke) provozieren.

Definition des Innenbereichs gem. §34 BauGB

Die Definition der städtebaulichen Zulässigkeit von Bauvorhaben hat wesentliche Auswirkungen auf den mittelfristigen Erschließungsdruck durch Verstärkung und Verdichtung städtebaulicher Mißstände wie auch auf die Behandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Problematik. Die Abgrenzung des Innenbereichs unter besonderer Berücksichtigung der bislang ausgesprochenen Baugenehmigungen erfolgte deshalb im Vorfeld durch die Bauabteilung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg.

Ausklammerung der Trasse einer bestehenden Außengebietsentwässerung aus dem Geltungsbereich

Die Mängel an der bestehenden Außengebietsentwässerung sind nicht durch Flächen/Ableitungen aus dem engeren Plangebiet verursacht. Ein Überschreiten oder Einbeziehen der Trasse würde jedoch nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen durch Renaturierungsbedarf überproportionale Aufwendungen hervorrufen. Da aus funktionalen Gründen eine Integration in den Bauleitplan nicht notwendig ist und eine Renaturierung mittelfristig wie außerhalb des Geltungsbereichs damit nicht verhindert wird, bleibt die Trasse im vorliegenden Verfahren ausgeklammert. Lediglich auf einer Teilfläche (Flurstück 132) erfolgt eine Teil-Überlagerung mit landespflegerischen Flächen, die ohnehin zugleich wasserwirtschaftliche Funktionen übernehmen sollen, somit einer nachträglichen Renaturierung im Grundsatz nicht entgegenstehen.

Landwirtschaftliche Privilegierung ausschließlich des Anwesens Glesius

Das Anwesen Glesius ist als einziges als formelle landwirtschaftliche Aussiedlung anerkannt. Aufgrund der im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen anderer Winzer wurde der Status durch die Landwirtschaftskammer, Außenstelle Trier, nochmals überprüft und die gewählte Vorgehensweise als unbedenklich bestätigt.

Widmung des Flurstücks 132 zur Landespflegetfläche

Flurstück 132 gehört baurechtlich zum Innenbereich, ein Anschluß an das Ver- und Entsorgungnetz ist mit vertretbarem privatem Mehraufwand problemlos möglich. Ein Herstellen der faktischen Bebaubarkeit würde allerdings horrenden Mehrkosten für die Verlegung der seinerzeit im Flurbereinigungsverfahren planfestgestellten und errichteten, jedoch nie im Grundbuch gesicherten Leitung zur Außengebietsentwässerung bedingen. Deshalb wird der Fläche im Bebauungsplan lage- und funktionsbezogen eine ökologische Zielstellung zugewiesen, die mit der aktuellen Situation und einer ggf. künftigen Renaturierung der Leitungstrasse nicht kollidiert.

Widmung des Flurstücks 259 zur Landespflegetfläche

Flurstück 259 ist im alten Flächennutzungsplan wie in den derzeit vorliegenden Fortschreibungsentwürfen als Grünfläche dargestellt. Wegen der Schlüsselrolle mit hervorragender Eignung für landespflegerische Belange im Sinne der Einbindung wie auch der Oberflächenwasserentsorgung des Baugebietes wird diese Darstellung weitergehend interpretiert.

Abgrenzung zur freien Landschaft nach Süden und Westen

Baugebiete werden durch eine ausreichende innere Durchgrünung mit teilweise gebäudeabdeckenden Gehölzen wie auch durch eine ansprechende Rahmung nach außen in die umgebende Landschaft eingebunden. Landespflegerisch wünschenswert wäre dabei eine Strukturdurchgrünung, die - unabhängig von der schritt- bzw. abschnittsweisen Umsetzung der „Angebotsplanung“ - ein zeitnah umzusetzendes Gerüst vorgibt. Im Sinne einer „Verzahnung“ mit der freien Landschaft wurden hierzu auch Baumpflanzungen außerhalb des engeren Geltungsbereichs (z.B. Anpflanzung einer Reihe von Weinbergspfirsichen entlang des oberliegenden Wirtschaftsweges) diskutiert. Die verbreitete Skepsis von Winzern gegenüber jeglicher Benachbarung von Rebland mit schattenspendenden Gehölzen, Blütenträgern oder Nistplätzen/Ansitzwarten von beerenfressenden Vögeln ist bekannt. Die Ortsgemeinde möchte deshalb Konflikte nicht nach außen tragen und sich mit den Festsetzungen zur Bepflanzung bewußt auf den eigentlichen Geltungsbereich beschränken, da hier die „betroffenen“ Reblandeigner zugleich Nutznießer des Bebauungsplanes sind.

In Hinblick auf die heute durchgehenden Reblandflächen erscheint der Gemeinde eine bauflächenbegrenzende Strauchpflanzung in Verbindung mit den - aufgrund der straßenzugewandten Baufenster - landschaftsseitig teilabdeckenden Gehölzen zur langfristigen Ortsrandeingerührung ausreichend. Die abschnittsweise Verwirklichung „zeitparallel“ zur tatsächlichen Bebauung der Grundstücke ist dabei in Kauf zu nehmen. Die südlich begrenzte Strauchpflanzung im Zuge von E3 enthält gem. Artenliste in der Höhenentwicklung sehr unterschiedliche Straucharten und wird langfristig auch ohne Bäume den Charakter einer typischen Feldhecke einnehmen.

Verzicht auf einen detaillierten Gestaltungsrahmen für Gebäude und die Terrassierung der Hangbereiche

Auf die Problematik der „verstreut“ wie exponiert bereits bestehenden Gebäude mäßiger Gestaltqualität in Benachbarung zu der anerkannten Denkmalschutzzone des Altortkerns wurde bereits in Kapitel 4.5 eingegangen. Für die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen wie auch für die Terrassierung sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden; eine weitere Einschränkung erscheint unangemessen. Auch eine - von der Unteren Landespflegebehörde mehrfach angeregte - ergänzende hinweisartige Aufarbeitung des Gestaltungsrahmens durch Skizzen für die beispielhafte Ausgestaltung der talseitig wirksamen Böschungflächen im Rahmen der Begründung/ des landschaftspflegerischen Fachbeitrages würde nicht zu einer harmonischeren Gestaltung durch die künftigen Eigentümer führen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Hang zwischen „Römerstraße“ und „Im Weinberg“ nach Norden

Über die sinnvollste Abgrenzung wurde ausgiebig diskutiert. Die jetzige Abgrenzung orientiert sich daran, daß die Flurstücke 115 - 118 sowohl die Kriterien des § 34 BauGB erfüllen als auch ver- und entsorgungstechnisch als vollerschlossen gelten müssen, während die Flurstücke 120ff. nicht erschlossen sind.

Farbe der Dacheindeckungen

Die gewählte Palette zulässiger Grautöne ist weiter gespreizt als der sehr enge Vorschlag des Referates Dorferneuerung der Kreisverwaltung. Eine Reduzierung auf nurmehr 4 klar definierbare (dunkle) Grautöne erscheint nicht praktikabel. Die ergänzend zulässigen Färbungen umfassen mit etwas helleren reinen Grautönen und - bemoosten Dächern nicht unähnlichen - Grautönen mit gelbgrünlichem Farbschlag keine abnormen oder „ungrauen“ Farbtöne.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung Nachweis der Bodenmobilität

Bis auf das Wegenetz und Bereiche um die Römische Wasserleitung befinden sich nahezu alle Flurstücke in privater Hand. Die vorgefundenen Grundstückszuschnitte müssen als verfestigte Eigentumsverhältnisse angesehen werden, bedürfen jedoch zur Herstellung allgemeiner Bebaubarkeit mehrheitlich der Korrektur. Die Bodenmobilität war bei Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens nur als gering einzuschätzen.

Das zu überplanende Gebiet wird überwiegend als Rebland genutzt und steht im Privateigentum von - derzeit - 43 verschiedenen Eigentümern. Unter Berücksichtigung der bereits bebauten Flächen (8 Eigentümer) verbleiben somit noch 35 Eigentümer, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung aufgrund fehlender Flurstücksbreiten in der Mehrzahl nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt - unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse - eine Realisierung des Bebauungsplans nicht zu. Um die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, um Grundstücke zu erhalten, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Um dieses Ziel zu erreichen, bemüht sich die Gemeinde Pölich seit längerem verstärkt um Grunderwerb im Planungsgebiet. Sofern nicht kurzfristig noch vermehrte Verkaufsbereitschaft signalisiert wird, müssen die Bemühungen um eine Neuordnung der flächen auf privatrechtlicher Basis allerdings als gescheitert angesehen werden. Dann kommt für eine Realisierung des Bebauungsplans nur eine Umlegung gem. §§ 45ff BauGB in Frage. Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluß vorbehalten.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben)

(auf Basis der Fassung vom 02. Dezember 1998)

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche, davon	36.465	100,00
Erschließung (Projektstraßen)	2.700	7,40
landwirtsch. Wendeweg	810	2,22
private Grünflächen	1.845	5,06
öffentliche Grünflächen (vorh./inkl. Denkmalbereich)	1.120	3,07
öffentliche Grünflächen (neu / inkl. E3)	1.125	3,08
Kompensationsflächen E1 und E2	1.910	5,23
Bruttobauflächen, mit	26.955	73,92
Bauflächenanteil	(16.173)	(44,35)
Grundflächenanteil	(10.782)	(29,57)
Kompensationsfläche E4 (extern)	2.700	

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Fläche	Menge x	EP	Summe +	16 % MWSt	Summe brutto
Projektstraßen (Teilsanierung)	200 m ² x	20,00	4.000,00 +	640,00	4.640,00
landw. Wendeweg	810 m ² x	50,00	40.500,00 +	6.480,00	46.980,00
Ergänzung der Wasserversorgung					**
Ergänzung der Schmutzwasserableitung					**
Ergänzung der Oberflächenwasser- ableitung (Mulden)					**
Hausanschlüsse	x 1.900,00		+		**
Straßenentwässerung	x 1.500,00		+		**
Beleuchtung	5 St. x	2.000,00	10.000,00 +	1.600,00	11.600,00
private Grünflächen	***	***	***	***	***
öffentliche Grünflächen (vorhandene Anteile)	***	***	***	***	***
öffentliche Grünflächen (Ergänzungsflächen)					
Ansaat etc.	1.125 m ² x	1,00	1.125,00 +	180,00	1.305,00
Bepflanzung 1	60 St. x	10,00	600,00 +	96,00	696,00
Bepflanzung 2	8 St. x	100,00	800,00 +	128,00	928,00
E1 und E2					
Ansaat etc.	1.910 m ² x	1,00	1.910,00 +	305,60	2.215,60
Bepflanzung 1	100 St. x	10,00	1.000,00 +	160,00	1.160,00
Bepflanzung 2	14 St. x	100,00	1.400,00 +	224,00	1.624,00
E4					
Vorbereitung etc. Bepflanzung	2.700 m ² x 20 St. x	1,00 100,00	2.700,00 + 2.000,00 +	432,00 320,00	3.132,00 2.320,00
				gerundet:	76.600,60 80.000,00

** Die entsprechenden Daten zur Siedlungswasserwirtschaft sind dem eigenständigen Entwässerungskonzept direkt zu entnehmen.

ORTSGEMEINDE PÖLICH

BEBAUUNGSPLAN "AUF 'M KANTEL"

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II

INHALTSVERZEICHNIS

(Die Numerierung der Kapitel erfolgt in Anlehnung an die durchlaufende Überschriften-numerierung der Begründung!)

	SEITE
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
5.1 Feststellen der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	1
5.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte mit Kompensationswirkung	1
5.3 Externe KompensationsflächenKompensationswirkung	4
5.3.1 . Grundsätzliches	4
5.3.2 . Ergänzende Bestandserhebung (Bestandsbeschreibung)	5
5.3.3 . Ergänzende Bestandserhebung (abgeleitete Ziele)	5
5.3.4. Konzeptioneller Ansatz und Festsetzungsempfehlung	5
5.3 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz	6
5.4 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	12

Trier, im Oktober 1997
mehrfach ergänzt, zuletzt am 02.12.1998

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Tel. 0651/91042-0, Fax 0651/91042-30

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

(BP 107824)

Anlage: Übersicht zu den ergänzenden Kompensationsflächen

5.1 Feststellen der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den in Kap. 2.6 des Landespflegerischen Planungsbeitrags Teil I aufgestellten Zielvorstellungen wird durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung in nachstehenden Punkten ganz oder teilweise abgewichen:

- Statt einer Ergänzung der weitgehend monostrukturierten Feldflur mit Bäumen als vernetzenden Elementen und als (Teil-)Habitat für zusätzliche Tierarten erfolgt eine Bebauung mit angelagerten Hausgärten innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes
- Statt einer Renaturierung der bislang teilverrohrten Außengebietsentwässerung wird die Trasse der vorhandenen Außengebietsentwässerung gänzlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen
- Altortnahe nächtliche Ausstrahlungsflächen werden zugunsten einer Bebauung mit der Schaffung von zusätzlichen Versiegelungen und Aufheizungsflächen beseitigt
- Statt einer Wiederherstellung biologisch aktiven Bodens in seiner natürlichen Horzionterung und seinem Nährstoffgleichgewicht werden weitere Versiegelungen vorgenommen.

5.2 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte mit Kompensationswirkung

(Basis: Festsetzungsinhalte der Fassung vom 02.12.1998)

Konzeptionelles:

Auch bei Einräumung eines grundsätzlichen Vorrangs für die Bebauungsabsicht gegenüber einer Beibehaltung/ökologischen Aufwertung vorhandener Reblandnutzungen gilt dennoch das Optimierungsgebot. Insbesondere fordert die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet aufgrund der qua Gesetz/Verordnung zugewiesenen Ziele wie

- Erhaltung/Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhaltung/Wiederherstellung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes
- besondere Erholungseignung

erhöhte Sorgfalt.

Aufgrund des Rechtsstatus wesentlicher Flächenanteile nach § 34 BauGB sowie wegen der bereits als vollversiegelte Wirtschaftswegen vorhandenen Straßenstrassen sind die Möglichkeiten zur städtebaulichen Neukonzeption und damit zur systematischen Einbringung landespflegerischer Elemente stark eingeschränkt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem § 17 BauNVO für die GRZ in Dorfgebieten ausgeschöpft, lediglich ein Überschreiten gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO unterbunden.

Durch Weiterverwendung der Trassen heute bereits vorhandener vollversiegelter Weinbergswegen werden die Neuversiegelungen für notwendige Verkehrsflächen auf geringfügige Flächenergänzungen entlang des bergseitigen Erschließungsstranges beschränkt; Ausbaubreiten von 5,50 m bzw. 4,50 m inkl. integrierter Oberflächenwasserführung müssen als breitenoptimiert gelten. Ein Anordnen zusätzlicher öffentlicher

Grünstreifen/Baumstandorte wird wegen der dann notwendigen erweiterten Einschnitte in das z.T. stark hängige Gelände unterlassen. Statt dessen werden für Teile privater Grundstücksanteile in städtebaulich sinnvoller Form private Grünflächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen.

Die flächenbezogene Festsetzung für das Anpflanzen heimischer Laubbäume auf privaten Grundstücken führt zu einer Dichte von mindestens 2 Bäumen je Grundstück.

Die dorfgestalterisch wie kulturhistorisch wichtige Situation rund um die vor einigen Jahren freigelegte Römische Wasserleitung wird als hainartiger Blickpunkt oberhalb der Kirche hervorgehoben, zugleich eine latent drohende Bebauung bergseits des ausgewiesenen Denkmals wirkungsvoll unterbunden.

Arten- und Biotoppotential:

Aufgrund der nur wenig gegliederten Ausgangssituation ist die Neuordnung von Strukturelementen mit Wert für das Biotop- und Artenpotential weitgehend flexibel handhabbar. Aufbauend auf dem bereits vorhandenen Erschließungssystem wird über die - künftig ortsrandbildende - öffentliche Grünfläche im Süden (E3) sowie mittels Bepflanzungen auf E1 und E2 eine landschaftsseitige Grundeingrünung mit Gehölzen hergestellt, die sich im Osten - entlang der Römerstraße - im steilen Hangfußbereich als private Grünfläche mit großkronigen Bäumen zur innerörtlichen Gliederung in Ergänzung vereinzelt vorhandener markanter Einzelbäume auf der anderen Straßenseite fortsetzt. In ähnlichem Sinne wird die Tiefe der heute bereits teilweise als Gartenland genutzten bebauten Grundstücke in zentralen Bereichen des Bebauungsplans genutzt.

In Verbindung mit der langfristig zu erwartenden Umwandlung von heutigen Weinbauflächen zu dem üblichen Strukturmix ländlicher Hausgartennutzungen ist bereits eine wesentliche Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

Wasser:

Ausgleich für die Eingriffe in Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch die verpflichtenden Festsetzungen nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen erzielt.

D.h. auf befestigte Flächen auftreffendes Wasser wird als unbelastetes Oberflächenwasser primär auf den Grundstücken zurückgehalten/versickert, lediglich nicht versickerbares Überschusswasser gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen über ein gestuftes System an Mulden und Retentionsräumen im Plangebiet gehalten und nur das noch immer verbleibende Restwasser verzögert in den bestehenden Oberflächenkanal zu Mosel übergeben. Details sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

Naturerleben und Erholung:

Wert und Nutzbarkeit des engeren Plangebietes für Zwecke des Naturerlebens und der Erholung sind heute - trotz Lage in einem Landschaftsschutzgebiet - bereits weitgehend eingeschränkt. Das Landschaftsbild wandelt sich zum Siedlungsbild, wird jedoch mittels einer angemessenen inneren Durchgrünung der neuen Siedlungsflächen mit - langfristig - ortsbildwirksamen Bäumen und einer strukturierenden Ortsrandeingrünung im Süden insgesamt an Aufenthaltsqualität gewinnen. Die Hinführung der örtlichen Wanderwege zur kulturhistorischen Besonderheit der Römischen Wasserleitung und weiter zum Ortskern (Denkmalzone) ist gewollt; touristische Wanderer sollen gerade nicht um die Sehenswürdigkeiten der Ortslagen herumgeführt werden, wie dies seitens der Naturschutzverbände propagiert wird.

Klima / Luft:

Belastungen durch Schadstoffemissionen sind durch den vorgegebenen Gebietstyp nicht zu erwarten. Die Bebauung bewirkt jedoch eine Veränderung des Kleinklimas vom Freilandklima zu einem typischen Klima besiedelter Flächen mit Hitzrückstrahlungen von Versiegelungen und Abwärmeeffekten aus der Energienutzung. Hier ist durch die festgesetzten Mindestbegrünungsstandards nur bedingt eine Kompensation zu erzielen; kleinclimatische Auswirkungen sind bei Vorrang der Bebauungsabsicht unvermeidbar. Insgesamt wird die Entstehung von Kaltluft über nächtlichen Ausstrahlungsflächen in enger Zuordnung zur Ortslage zwar reduziert, angesichts der umfangreichen Rebflächen allseitig rund um Pölich ist dies jedoch ohne nennenswerte Auswirkungen.

Boden:

Unabhängig von Beeinträchtigungen anderer Naturraumpotentiale wird - insbesondere vor dem Hintergrund der relativen „Geringwertigkeit“ der anderen Potentiale - der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu einem wesentlichen wertbildenden Faktor. Aufgrund weitgehend fehlender Möglichkeiten zu Entsigelungsmaßnahmen ist dieser Eingriff nicht funktional ausgleichbar und muß anderweitig „ersetzt“ werden.

Für die künftigen Baugrundstücke wird wegen der heute vorhandenen Reblandnutzungen unterstellt, daß in den privaten Gartenbereichen zumindest eine geringfügige Aufwertung für das Bodenpotential erzielt wird. Der individuellen Gestaltungswünschen unterworfen und nicht durch Satzung regelbare Haus- und Nutzgartenmix ist zwar nicht exakt vorhersehbar, wird aber selbst unter Rasenflächen oder anderen „einfachen“ Bodenbedeckungen bereits zu deutlichen Vorteilen für das Bodenpotential führen. Diese Flächenanteile werden deshalb mit einem 20%igen Aufwertungseffekt angerechnet.

Die bodenfunktionsfördernde Wirkung für Umwandlungen von heutigem Rebland in die dauerhaft gesicherten Kompensationsflächen E1 und E2 wird - ebenso wie die Aufwertung im Zuge des öffentlichen Grünstreifens im Süden (E3)- voll angerechnet; bei der öffentlichen Grünfläche an der Römischen Wasserleitung sind nur die nachträglichen Umwandlungen heutiger Reblandanteile einwerfbar.

Für überwiegende Flächenanteile muß zudem gem. Definition der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (Schreiben vom 13.05.1997) bereits heute eine Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB unterstellt werden.

Die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste innerhalb der derzeitigen Abgrenzung erfolgt nach umseitiger Tabelle (gem. Vorgabe der Flächenbilanzierung aus Kap. 8 der Begründung). Eine formale Differenzierung zwischen „Innenbereich“ und heutigem „Außenbereich“ erfolgt nicht, da der Bebauungsplan als Funktionseinheit zu sehen ist und es deshalb unbillig wäre, die wesentlichen Aufwertungseffekte im Innenbereich nicht auf Eingriffe im derzeitigen Außenbereich gegenzurechnen:

Kompensation:

	m ²	m ²	m ²
Projektstraßen	2.700	+	2.700 (E)
./..vh. Weinbergswegen (Schwarzdecken)	2.700	-	2.700 (A)
landw. Wendeweg	810	+	810 (E)
Bauflächen (bebaubarer Anteil / x 0,6)	26.955	+	16.175 (E)
./..Flächenanteile gem. § 34 BauGB (x 0,6)	~ 17.100	-	10.260 (A)
Bauflächen (Grünflächenanteil; x 0,2)	10.780	-	2.155 (A)
./..bereits vorhandene Gartenanteile	~ 1.850	+	370 (E)
private Grünflächen (x 0,2)	1.845	-	370 (A)
öffentliche Grünflächen (neu/E3)	1.125	-	1.125 (A)
öffentliche Grünflächen (vorh., inkl. Wegeanteile)	1.120	-	---- (A)
E1, E2	1.910	-	1.910 (A)

nominales Restdefizit

1.535 (E)

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

5.3 Externe Kompensationsflächen**5.3.1 Grundsätzliches**

Die Ortslage von Pölich - und damit auch der Eingriffsbereich dieses Bebauungsplans - ist umgeben von Rebland, einer Sonderkultur, die regional besonderen Vorrang genießt. Deshalb wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung / im Rahmen der Landschaftsplanung im Bereich des „Pölicher Waldes“ (Flur 11) geblockt Kompensationsflächen (P1/P6) als Pool für künftige Bauflächenentwicklungen / Ökotoptflächen dargestellt.

Die ausgewählte Fläche liegt auf der Kuppe in Richtung Mehring am Rande eines Bereichs, der bereits in der Planung vernetzter Biotopsysteme als Prioritätsbereich für die Schaffung von Halbtrockenrasen bzw. extensiv genutzten Grünlandstrukturen auf bodensauren Standorten dargestellt ist.

5.3.2 Ergänzende Bestandserhebung (Bestandsbeschreibung)

In der Bestandskarte zur Biotopverbundplanung noch einheitlich als - z.T. magere - Wiesen und Weiden mittlerer Standorte erfaßt, stellen sich die zur ergänzenden Kompensation ausgewählten Flächen im Frühjahr 1998 als rahmende magere Wiese mittlerer Standorte mit einem verbrachten Streifen und einem Ackerstreifen im Zentrum dar. Im Osten grenzen Douglasienbestände an, die weiter talwärts in Kiefernbestände übergehen. Im Süden begrenzt ein Streifen aus Bindeweißen an die ausgewählte Fläche.

Die zusätzlichen Flächen liegen - wie das Eingriffsgebiet - vollständig in der Naturräumlichen Einheit der Neumagener Moselschlingen (250.30) der Mittelmosel (250.3). Großräumig gesehen auf dem Rücken einer von der Mosel umflossenen Grundgebirgsrippe gelegen, ist das Gelände in sich nahezu eben, weist lediglich eine minimale Exposition nach ONO auf.

Als geologischer Untergrund steht einheitlich eine flache Auflagerung von Sanden und Kiesen der Mittleren Hauptterrasse (tmm4) des Pleistozän über reinem Tonschiefer der Ulmen-Unterstufe an. Das tonig-lehmige Substrat bildet nur eine flache Bodenaufgabe. Es ist nach ergiebigeren Regenerereignissen sowie im Frühjahr staunab, trocknet jedoch rasch aus.

5.3.3 Ergänzende Bestandserhebung (abgeleitete Ziele)

Die Landschaftsplanung hat die Flächen als Kompensationsflächenpool P1/P6 mit der Zielstellung der Entwicklung von Extensivgrünland mit ergänzenden Obstbäumen als Hochstämmen dargestellt. Diese Ziele werden übernommen.

5.3.4 Konzeptioneller Ansatz und Festsetzungsempfehlung

Aufgrund der Kleinflächigkeit wird keine eigenständiger konzeptioneller Ansatz entwickelt, sondern nur die Vorgabe der Landschaftsplanung umgesetzt. Die Flächen werden gem. Planzeichnungsvorschlag abgegrenzt.

E4: Auf der durch Planzeichnung mit E4 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft näher bezeichneten Teilfläche von Gemarkung Pölich, Flur 11 (ohne Flurstücksunterteilung) sind die bestehenden Ackerflächenanteile einzuebauen und die Fläche ohne zusätzliche Einsaat durch 1-2malige Mahd pro Jahr zu einer mageren Wiese mit dem Artenpotential angrenzender magerer Wiesen mittlerer Standorte zu entwickeln. Ergänzend ist die Fläche mit 20 Obsthochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der heute vorhandenen teilweisen Verbrachungen der Fläche kann die Gesamtfläche nur mit etwa 50% angerechnet werden:

$$2.700 \text{ qm (Nominalfläche)} \times 0,50 = 1.350 \text{ qm (anerkenbare Aufwertung)}$$

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

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

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

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

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

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

Die Argumentation der Kapitel 5.2 und 5.3 bleibt zu beachten. Verbleibende Defizite sind zu diskutieren und ergänzend zu kompensieren bzw. ggf. in die Abwägung einzustellen.

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
(Kab1)	KONFLIKTBEREICH BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ (Aufgrund der vorgefundenen Weinbaumonokultur keine abwagungsrelevanten Eingriffe in das Biotop- und Artenpotential; für die auf Teilflächen vorhandenen jungen Verbrachungen muß unterstellt werden, daß sie im Zuge einer „ordnungsgemäßen Landwirtschaft“ (= Wiederaufnahme der Reblandnutzung) jederzeit zu beseitigen sind)			entfällt		

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	KONFLIKTBEREICH WASSERHAUSHALT Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch Versiegelung bislang offenen Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten Flächen		Vwa1	Ausschluß an sich allgemein zulässiger Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO Optimierung der Erschließungsstraßen bzgl. Länge und Breite	5.390 m ²	Reduzierung versiegelbarer Flächen; weitergehende Vermeidung oder Verminderung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Auf erheblichen Teilflächen Umwandlung von Rebland mit potentiell hoher oberflächiger Wasserableitung zu Gartenanteilen und Grünflächen mit deutlich verringertem Oberflächenabfluß (10.780 - 1.850 + 1.125 + 1.910)	11.965 m ²		
			Awa2	Verpflichtung zur Retention bzw. Versickerung des Oberflächenwassers nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen		Wiederzuführung des Niederschlagswassers zum Grundwasser
			Ewa2	Empfehlung zur Zwischenspeicherung und Nachnutzung von Oberflächenwasser		Einsparung von Trinkwasser

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

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
KONFLIKTBEREICH KLIMA						
Kk11	Aufheizungseffekte über versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden		Vk11	Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. §19(4)Satz2 BauNVO		Reduzierung versiegelbarer Flächen
			Ak11 Ek11	Verpflichtung zur Anpflanzung einer Mindestanzahl von Gehölzen in Zuordnung zu Gebäuden / Straßen, z.T. durch Planzeichen präzisiert		Beschattung durch Kronenvolumina
				(Restdefizit)		(kleinklimatische Veränderungen bei Vorrang der Bebauungsabsicht unvermeidbar)
Kk12	Vernichtung von Kaltluftentstehungsflächen in Zuordnung zur Ortslage		Vk12			Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			(Ak12 Ek12)			(Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht möglich)
	(Relevanz der entfallenden thermischen Ausgleichsflächen voraussichtlich nur gering)			(Restdefizit)		

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

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

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
KONFLIKTBEREICH LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG						
Klb1	Veränderung des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Rebland zu Siedlungsflächen		Vlb1			weitergehende Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			(Alb1)			(Beim Landschaftsbild kein funktionaler Ausgleich möglich)
			Elb1	Innere Mindestdurchgrünung des Baugebietes mit Bäumen, unterstützt durch strukturierende Randeingrünung im Zuge von E1 und E2 sowie auf den öffentlichen Grünflächen, dennoch		Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag
				DEFIZIT		Bzgl. der Einbindung nach Süden und Westen deutliches Zurückbleiben hinter den fachlichen Forderungen der Unteren Landespflegebehörde

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo1	KONFLIKTBEREICH BODEN Zusätzliche Bodenverluste durch Überbauung und sonstige Versiegelungen unter Berücksichtigung der eingeschlossenen Bereiche gem. §34 BauGB (2.700 + 810 + 16.175 - 2.700 - 10.260)	6.725 m ²	(Vbo1)			(Bei Vorrang der Bebauungsabsicht keine weitere sinnvolle Reduzierung versiegelbarer Flächen mehr möglich)
			Abo1			Funktionaler Ausgleich durch Entsiegelungen im Plangebiet nicht möglich
			Ebo1	Ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung (2.155 - 370 + 370 + 1.125 → + 1.910 + 1.350)	6.540 m ²	(Erläuterung siehe Langtext)
			RESTDEFIZIT		185 m ²	Rechnerisches Restdefizit

5.5 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die Herleitung des Verteilungsmaßstabes wird üblicherweise auf die anteiligen Möglichkeiten zur Neuversiegelung bezogen.

Aufgrund der Tatsache, daß die bestehenden Erschließungsstränge erhalten bleiben und wesentliche Bauflächenanteile bereits heute die Kriterien des § 34 BauGB erfüllen, sind die Kompensationsflächen gänzlich den neuen Bauflächen zuzuordnen, die heute noch im Außenbereich liegen.