

P Ö L I C H

BEBAUUNGSPLAN

„AUF 'M KANTEL – 1. ÄNDERUNG“

(Vereinfachtes Verfahren gem §13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

- zur endgültigen Planfassung -

Trier, den 09.03.2001,
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Fon: 0651/91042-0 Fax: 0651/91042-30
eMail: HelmutErnst@t-online.de

Sachbearbeiter:
Hörst Bläschke
Landschaftsarchitekt BDLA,
Stadtplaner SRL
Durchw.: 0651/91042-17



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag (Kurzfassung)	2
2.1 Funktionen der bisherigen Fläche E2	2
2.2 Planungsgrundlagen zur neu eingeworfenen Fläche E2	2
2.3 Konzeptioneller Ansatz und Festsetzungsempfehlung	3
3. Städtebauliche Begründung und Abwägung	4
4. Nachweis der Bodenmobilität / Verfügbarkeit	4
5. Überschlägige Kostenermittlung	4

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Auf´m Kantel“ der Ortsgemeinde Pölich wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt und erlangte am 24.04.1999 Rechtskraft. In diesem Bebauungsplan wird das Grundstück Gemarkung Pölich, Flur 2, Flurstück 259 als Kompensationsfläche mit Maßnahmenbindungen ausgewiesen. Der Grundstückseigentümer möchte nunmehr Entschädigungsansprüche gegenüber der Ortsgemeinde geltend machen, da nach seiner – mit rechtsanwaltlichen Schreiben untermauerten – Auffassung durch den Bebauungsplan ein vordem nach §34 BauGB weitgehend uneingeschränkt bebaubares Grundstück der Bebauung aktiv entzogen wurde. Demgegenüber steht die Auffassung der Gemeinde, die in der im Bebauungsplan vorgesehenen Widmung des Grundstücks eine korrekte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sieht, da die Umgebung des Grundstücks zwar teilweise einen lockeren sog. „Bebauungszusammenhang“ bildet, das Grundstück selbst aber sowohl in der „alten“ Flächennutzungsplanung als auch in allen seit Jahren kursierenden Darstellungsentwürfen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans als „Grünfläche“ mit Anschluß an weitere innerörtliche Grünflächen dargestellt ist und somit als für eine Bebauung „gesperrt“ angesehen werden muß. Zudem ist das Grundstück aufgrund seines Zuschnittes (sehr enge Spitze nach Norden) und der Höhenentwicklung (an der breitesten Stelle 8m Steigung auf 23m Tiefe), seiner Lage an einem Gewässer III. Ordnung (wasserwirtschaftlich gebotener Abstand zur Weinbergsrinne im Süden) nur unzureichend bebaubar bzw. (wegen fehlenden Kanals in der talseits angrenzenden Römerstraße) nur mit besonderem Aufwand erschließbar.

Da das in Rede stehende Grundstück nach der aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Planung – entgegen ursprünglichen Überlegungen – nicht zu Retentionszwecken herangezogen werden muß und auch sonst keine zwingenden lagegebundenen ökologischen Kompensationsfunktionen wahrnimmt, möchte die Gemeinde den Status-quo-ante wiederherstellen und die funktionale Kompensation (hier: hilfsweise bodenfunktionsfördernde Maßnahmen) an anderer Stelle erbringen.

1.2 Lage und Umfang der geplanten Geltungsbereichsänderung

Die Lage des alten wie des neuen Kompensationsgrundstücks ist dem Übersichtslageplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Das entfallende Flurstück Gem. Pölich, Flur 2, Flurstück 259 umfaßt 1.015qm (Buchwert), der neu eingeworfene Grundstückanteil von Gem. Pölich, Flur 11, Flurstück 2/16 rd. 2000qm.

Zusätzlich entfällt mit einem Teilstück von Gem. Pölich, Flur 2, Flurstück 362/1, ein Abschnitt der Bergstraße, dessen Einbeziehung nunmehr bauleitplanerisch keinen Sinn mehr macht und der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens des ursprünglichen Bebauungsplans bereits vorhanden war und deshalb „neutral“ in die seinerzeitige landespflegerische Bilanzierung einging.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag (Kurzfassung)

2.1 Funktionen des bisherigen Fläche E2

Die zugedachten Funktionen des Flurstücks 259 im bisherigen Bebauungsplan waren neben der nachgeordneten Wirkung für eine Aufwertung der Ortsrandausbildung insbesondere siedlungswasserwirtschaftliche Funktionen (Teilretention überschüssigen Niederschlagswassers) sowie hilfsweise biotopentwickelnde Funktionen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung durch weitgehende Bepflanzung einer relativ steil geneigten Rebfläche.

Potentialbezogen ging das Flurstück im Altverfahren wie folgt in die Bilanzierung ein:

Potential	Funktion (i.S. projektbezogener Kompensation)	Aufwertbarkeit Wichtigkeit
Arten und Biotoppotential	keine	hoch/sehr gering*
Wasserhaushalt	Retention / Abflußverzögerung	mittel/keine**
Klima/Luft		gering
Boden	1.015qm ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahme mit bodenfunktionsfördernder Wirkung (voll angerechnet)	sehr hoch
Landschaftsbild	Ortsrandeinbindung	mittel

*Die faktische Aufwertbarkeit bisherigen Reblandes ist hoch, aufgrund weitgehend fehlender Funktionsstörung durch den städtebaulichen Eingriff war der funktionale Kompensationsbedarf und somit die verrechnete funktionale Kompensation i.S. der vorgenommenen Bilanzierung dennoch sehr gering. Dies wurde dann beim Bodenpotential entsprechend berücksichtigt.

**Die siedlungswasserwirtschaftliche Funktion zur teilweisen Retention und Wiederversickerung wurde durch die im Zuge der Erschließung faktisch vorgenommene leitungsgebundene Ableitung aufgehoben. Das Grundstück kann damit dieser ursprünglich zugedachten Funktion nichtmehr zugeführt werden.

2.2 Grundsätzliches zur neu eingeworfenen Fläche

Die Ortslage von Pölich – und damit auch der Eingriffsbereich des Altbebauungsplans – 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 Poolangebot für Kompensationsmaßnahmen zu künftigen Bauflächenentwicklungen bzw. als geeignete Ökokontoflächen dargestellt.

Die jetzt ausgewählte Fläche liegt im unmittelbaren Anschluß an eine Kompensationspflanzung aus früheren Jahren in einem Bereich, der bereits in der Planung vernetzter Biotopsysteme als Prioritätsbereich für die Schaffung von Halbtrockenrasen bzw. extensiv genutzten Grünlandstrukturen auf bodensauren Standorten dargestellt ist.

In der Bestandskarte zur Biotopverbundplanung als teilweise magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt, stellte sich die Fläche Mitte März 2001 einheitlich - und gleichartig wie umfangreichere Flächen im nördlichen Anschluß - als witterungsbedingt stark vernässte brachgefallene Wiese mittlerer Standorte dar. Das tonig-lössige Substrat bildet jedoch nur eine flachgründige Bodenauflage; generell ist von wechseltrockenen Verhältnissen auszugehen.

2.3 Konzeptioneller Ansatz und Festsetzungsempfehlung

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche wird kein eigenständiger konzeptioneller Ansatz entwickelt, sondern die Vorgabe der Landschaftsplanung mit Blick auf den Bestand auf der südlich angrenzenden Fläche konkretisiert. Die dort seit wenigen Jahren aufstehenden Obsthochstämme bilden mit 15 Exemplaren auch langfristig einen zu kleinen Bestand um eine ökologisch sinnvolle Biotoptypenheit zu bilden. Deshalb soll diese kleine Einheit ergänzt werden.

Unter Berücksichtigung der heute bereits vorhandenen Ausprägung der Fläche (mittlerer Standort, Verbrachungen) sowie insbesondere im Vergleich zu den erzielbaren Wirkungen für das Bodenpotential auf einer steil geneigten Intensiv-Reblandfläche (= entfallende Kompensationsverpflichtung auf Flurstück 259) kann die Fläche nur mit rd. 50% angerechnet werden

$$2.000\text{qm (Nominalfläche)} \times 0,50 = 1.000\text{qm (anerkennbare Aufwertung)}$$

Hieraus ergibt sich potentialbezogen folgende Einschätzung für eine Anrechnung i.S. einer neuerlichen Bilanzierung:

Potential	Funktion (i.S. projektbezogener Kompensation)	Aufwertbarkeit Wichtigkeit
Arten und Biotoppotential	gering	mittel
Wasserhaushalt	Retention / Abflußverzögerung	keine
Klima/Luft		gering
Boden	Ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahme mit bodenfunktionsfördernder Wirkung	mittel
Landschaftsbild	Ortsrandeinbindung	keine

3. Städtebauliche Begründung und Abwägung

Städtebauliche Begründung für die nachträgliche Wiederausklammerung ist der – durch geänderte siedlungswasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen entfallene – städtebauliche Regelungsbedarf (Konkretisierungsbedarf) für das Grundstück 259, das Vorhandensein anderer „gleichermaßen geeigneter“ Flächen zur Kompensationserbringung sowie der Wunsch nach Vermeidung eines Rechtsstreites. Insbesondere eine nachträgliche Umwidmung zu einer Baufläche hätte wegen der fehlenden Vorflut an den Kanal zu neuen innergebietlichen Disharmonien geführt, während bei einer Ausklammerung und ersatzweise anderweitigen Kompensationserbringung

- für die bisherigen/derzeitigen Grundstückseigentümer der exakte Status-quo-ante wiederhergestellt wird,
- durch eine kostenmäßig wie funktional nahezu gleichwertige ersatzweise Maßnahme die Verhältnisse zur Umlegung und Beitragsberechnung unverändert bleiben.

4. Nachweis der Bodenmobilität / Verfügbarkeit

Da das neu eingeworfene Grundstück in Gemeindehand ist, muß eine ausreichende Bodenmobilität unterstellt werden.

5. Überschlägige Kostenermittlung

Die Kosten für 15 Obsthochstämme belaufen sich auf $15 \times 120 \text{ DM} = 1.800 \text{ DM}$