

ORTSGEMEINDE TRITTENHEIM
BEBAUUNGSPLAN „TRITTENHEIM-SÜD“

BEGRÜNDUNG
ZUR ENDGÜLTIGEN FASSUNG VOM 12.11.1997

Trier, im Oktober 1996,
mehrfach ergänzt, zuletzt am 12. November 1997

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

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

(BP098604)

INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|--|-----------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 1.1 Vorbemerkungen, Planungsanlaß | 1 |
| 1.2 Gebietsabgrenzung | 1 |
| 1.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke | 1 |
| 2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I | 2 |
| 2.1 Landespflegerische Vorbemerkungen | 2 |
| 2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.2.1 Landespflegerische Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan ... | 2 |
| 2.2.2 Sonstige landespflegerische Planungsgrundlagen | 3 |
| 2.2.2.1 Abiotische Faktoren | 3 |
| 2.2.2.1.1 Naturraum | 3 |
| 2.2.2.1.2 Relief/Geländemorphologie | 3 |
| 2.2.2.1.3 Geologie | 3 |
| 2.2.2.1.4 Boden | 4 |
| 2.2.2.1.5 Wasser | 4 |
| 2.2.2.1.6 Klima/Luft | 4 |
| 2.2.2.2 Biotische Faktoren | 5 |
| 2.2.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation | 5 |
| 2.2.2.2.2 Reale Vegetation und Bodennutzung | 5 |
| 2.2.2.2.3 Tierwelt | 5 |
| 2.2.2.3 Landschaftsbild/ Erholung/ Fremdenverkehr | 5 |
| 2.2.3 Schutzkategorien | 5 |
| 2.2.4 Ökologisches Wirkungsgefüge | 6 |
| 2.3 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastung der Potentiale | 6 |
| 2.4 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen | 7 |
| 2.5 Status-quo-Prognose | 7 |
| 2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen | 7 |
| 3. Darlegung zum Städtebaulichen Entwurf | 9 |
| 3.1 Städtebauliche Konzeption | 9 |
| 3.1.1 Allgemeines und Vorgaben | 9 |
| 3.1.2 Erschließung | 9 |
| 3.1.3 Nutzungsverteilung und städtebauliche Festsetzungen | 9 |
| 3.1.4 Gestalterische Festsetzungen | 10 |
| 3.2 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse und Bodenmobilität | 10 |
| 3.4 Begründung für das Abweichen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen | 10 |
| 4. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II | 11 |
| 4.1 Konzeptionelles | 11 |
| 4.2 Erläuterung von Eingriff und Ausgleich (Ersatz) | 11 |

| | | |
|----|--------------------------------------|----|
| 5. | Abwägung | 14 |
| 6. | Flächenbilanz | 14 |
| 7. | Überschlägige Kostenermittlung | 15 |

Anlagen: Landespflegerische Bestandscharakterisierung
Landespflegerische Entwicklungsziele
Festsetzungen durch Planzeichen und Text
Planurkunde

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen/Anlaß der Planung

Das in Rede stehende Plangebiet wurde vor Jahren im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens bereits weitgehend parzelliert und auf eine künftige Baulanderschließung hin organisiert (Grundstückstiefen, Erschließungsstraßen). Im Laufe der Jahre erfolgte über Einzelbaugenehmigungen eine weitgehend willkürliche Bebauung, die bzgl. einer geregelten Ver- und Entsorgung mehrfach unzureichend bzw. auf Teilflächen nur provisorisch erschlossen ist. Um weitere ungeordnete Entwicklungen und potentielle städtebauliche Mißstände zu unterbinden, wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde das positive Bescheiden weiterer Bauanträge von dem Vorliegen eines Bebauungsplans abhängig gemacht.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die exakte Gebietsabgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen. Nach derzeitigem Diskussionsstand wird eine Festsetzung externer zusätzlicher Flächen für landespflegerische Kompensationszwecke nicht angestrebt.

1.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke

Der Ortsgemeinde Trittenheim sind im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier die Besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zugewiesen. Die Funktionen Wohnen und Gewerbe sollen somit nur der Eigenentwicklung unterliegen

Trittenheim liegt in einem Schwerpunktbereich weiterer Fremdenverkehrsentwicklung, allerdings ohne besondere Eignung der Gemeinde für infrastrukturintensiven und/oder vorrangig landschaftsbezogenen Fremdenverkehr, obwohl sich die Gemeinde großräumig in einem für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung hervorragend geeigneten Gebiet befindet.

Durch die Zuweisung der Besonderen Funktion Landwirtschaft (inkl. der Sonderkultur Weinbau) ist die Gemeinde verpflichtet, den landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Maßnahmen weiterhin einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen. Insbesondere sind die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sehen derzeit für das gesamte Plangebiet „Dorfgebiet“ als städtebauliches Entwicklungsziel vor. Trotz geringfügiger Differenzen bei der Grenzziehung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze muß der Bebauungsplan in seiner derzeit angestrebten Ausdehnung im Grundsatz als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gelten. Dies gilt jedoch nicht für die Mischgebietsflächen südlich der Planstraße A; hier wird eine Anpassung gem. §8(3) BauGB für die Art der baulichen Nutzung notwendig.

2. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und unterliegt nicht der Abwägung durch den Gemeinderat

2.1 Landespflegerische Vorbemerkung

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgundlage für Eingriffe und muß somit - insbesondere nach Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes nach Maßgabe des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so 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.

Da aufgrund bereits mehrfach erteilter Einzelbaugenehmigungen wesentliche Teilflächen nach §34 BauGB als in Zusammenhang bebaute Ortslage zu betrachten sind, für die gem. Definition von §8a(6) BNatSchG die modifizierte Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, wurde mit der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vorab einvernehmlich eine Abgrenzung dieser Bereiche vorgenommen.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Landespflegerische Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung gelten gewisse generelle Ziele :

- Bei der Planung von Neubaugebieten ist der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und das neugeschaffene Wohnumfeld durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie der 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 sind 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.
- Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

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

2.2.2 Sonstige landespflegerische Planungsgrundlagen

Seitens des Planungsträgers wurden weder zu den biotischen noch zu den abiotischen Naturraumpotentialen Grundlagen zur Verfügung gestellt. Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit ausschließlich auf beim Landschaftsplaner vorhandenem Kartenmaterial sowie überschlägiger örtlicher Ansprache.

2.2.2.1 Abiotische Faktoren

2.2.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Teileinheit „Neumagener Moselschlingen“ (250.30) der Untereinheit „Mittelmosel“ (250.3) des „Mittleren Moseltals“ (250). Prägend für den Naturraum sind die kräftig herausmodellierten Moseltalmäander und das wärmebegünstigte Regionalklima.

2.2.2.1.2 Relief/Geländemorphologie

Gerade um Trittenheim ist es im Zuge der Landschaftsgenese des Pleistozän zur Ausbildung eines typischen engen Talmäanders mit ausgeprägtem Prallhang - Gleithang - System gekommen. Das Plangebiet liegt nördlich einer ausgeprägten Moselschlinge am linksseitigen Gleithang. Die gesamte Fläche ist leicht ostexponiert, jedoch ohne nennenswerte innere Kleinreliefierung. Die Gesamthöhendifferenz innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 15 Höhenmeter.

2.2.2.1.3 Geologie

Auf dem unterdevonischen Grundgebirge des Hunsrückschiefers wurden im Plangebiet Niederterrassen der Mosel aufgelagert. Zum Teil sind in die Lockergesteine dieser Terrasse auch periglazial gebildete Schuttbestandteile aus höher gelegenen Schieferhängen eingemischt. Die Terrassen sind von unterschiedlicher Mächtigkeit, es dominieren die Lockergesteine Sand und Kies, andererseits sind jedoch auch Lehm-linsen / Lehmschichten zu erwarten.

2.2.2.1.4 Boden

Die Terrassenablagerungen aus Sanden, Kiesen und Schieferschutt auf dem Gleithang stellen relativ mächtige Ausgangssubstrate dar, auf welchen recht junge, schwach stauwasserbeeinflusste Landböden entstanden sind. Die schwache Stauwasserbeeinflussung kommt durch den relativ hohen Anteil schluffiger bis toniger Kornfraktionen zustande. Andererseits ist bedingt durch das Lockergesteinssubstrat der Skelettanteil der Bodenhorizonte hoch.

Die Bodenfruchtbarkeit und der Nährstoffgehalt der Terrassenböden sind aufgrund der pleistozänen Substrateinträge aus Gebieten anderer geologischer (kalkhaltiger) Formationen natürlicherweise höher anzusetzen als die der benachbarten basenarmen Braunerdeböden auf devonischem Grundgebirge. Die Gemarkung Trittenheim ist allgemein für ihre über dem Durchschnitt des Moseltalraumes liegende Bodengüte mit relativ hohen Ertragsmeßzahlen bekannt.

Die Böden des Geltungsbereiches sind allerdings sämtlich durch jahrelange tiefe Bodenbearbeitung im Zuge der Weinbaunutzung der Flächen homogenisiert und anthropomorph. Daher ist der ursprüngliche, natürliche Bodentyp - wohl Braunerde - nicht mehr anzusprechen; die vorhandenen Kulturböden gelten als typische Misch-Böden. Zusätzlich zu den bodenphysikalischen Störungen sind die Böden auch bodenchemisch durch menschlich verursachten Stoffeintrag (z.B. Düngergaben) verändert.

2.2.2.1.5 Wasser

Offene natürliche oder künstliche Oberflächengewässer kommen im engeren Plangebiet nicht vor. Die Mosel als natürlicher Vorfluter verläuft gut 400 m weiter im Osten.

Die Grundwasserführung ist im Grundsatz sehr gering, das Grundwasser wird in der Grundwasserlandschaft des devonischen Schiefers hauptsächlich in Klüften und in tektonischen Störungszonen geführt. Da die devonischen Gesteine ein kaum nutzbares Porenvolumen aufweisen, wird der Hauptteil des in den aufliegenden Schotterkörper rasch eindringenden Niederschlagswassers durch sog. „Interflow“ über das Bodenwasser talwärts geleitet. Ebenso sind einzelne wasserstauende Lehmhorizonte zu erwarten. Im Plangebiet kommt es nach Starkregenereignissen teilweise zu unkontrollierten Wasser- austritten an die Oberfläche.

2.2.2.1.6 Klima/Luft

Das wärmebegünstigte und niederschlagsarme regionale Klima ist durch Jahresmittelwerte der Temperatur um 10 °C bei einem Julimittel von knapp 18 °C und Jahresniederschlägen unter 700 mm gekennzeichnet. Die Vegetationsperiode ist gegenüber den Talhöhen und -rändern des Moseltals im Jahresablauf wesentlich verlängert. Die Winter sind milde; Eistage, an denen die Tagestemperatur ganztägig unter 0 °C bleibt, treten im allgemeinen nur sehr selten auf. Der Hauptteil der Jahresniederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Die Nebelhäufigkeit ist insbesondere im Winterhalbjahr hoch.

2.2.2.2 Biotische Faktoren

2.2.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Nach vorliegender hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, würde sich im gesamten Plangebiet einheitlich eine relativ reiche Ausbildung eines Hainsimsen-Buchenwaldes einstellen.

2.2.2.2.2 Reale Vegetation und Bodennutzung

Bis auf wenige Flächen sind die vorgefundenen Biotoptypen stark anthropogen beeinflusst und naturfern. Die Siedlungsbereiche sind geprägt von Hausgärten mit überwiegender Ziernutzung, sowie voll- und teilversiegelten Flächen des Hausumfeldes. Nur in Zuordnung zu alter Bausubstanz finden sich vereinzelt bedingt naturnahe Flächen, bevorzugt in Form aus der Nutzung genommener alter Nutzgärten mit diversen Pflanzengesellschaften unterschiedlicher Sukzessionsstadien. Im übrigen dominiert Weinbaumonokultur mit dem üblichen im Intensivweinbau aufkommenden periodischen Unterwuchs aus Stickstoffzeigern und Einjährigen-Arten.

2.2.2.2.3 Tierwelt

Zur Tierwelt liegen keine Detailinformationen vor, jedoch ist neben den typischen siedlungstoleranten Arten des Dorfes durch die weinbauliche Monostrukturierung weiter Teile des Plangebietes nur mit dem Vorkommen weniger Exemplare anpassungsfähiger (Klein-) Tierarten zu rechnen.

2.2.2.3 Landschaftsbild/ Erholung/ Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild wird heute geprägt durch die intensive weinbauliche Nutzung und den weitgehend undefinierten Siedlungsrand mit fehlender Ortsrandeinbindung.

2.2.3 Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz.“

Weitere Schutzgebiete/Schutzflächen gem. §§19-22 LPfIG RP, pauschal geschützte Flächen nach §24 LPfIG RP bzw. Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutz zonen o.ä. liegen nicht vor.

2.2.4 Ökologisches Wirkungsgefüge

Insgesamt kann von einer verarmten und weitgehend „ausgeräumten“ Landschaft gesprochen werden. Die nächsten höherwertigen Biotopflächen der Umgebung sind relativ weit entfernt und gänzlich anderen Biotoptypengruppen zuzuordnen. Das ökologische Wirkungsgefüge im Sinne der Herleitung wichtiger und erhaltenswerter Vernetzungsstrukturen oder Habitatsergänzungen für eine Tierwelt angrenzender Biotope ist vernachlässigbar.

2.3 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastungen der Potentiale

Arten- und Biotopschutz

Aufgrund der weitgehenden Monostrukturierung und des gänzlichen Fehlens von Biotoptypen höherer Wertigkeit ist die Leistungsfähigkeit im Bezug auf das Arten- und Biotoppotential so weit herabgesetzt, daß keine planungsrelevanten Schutzwürdigkeiten oder Empfindlichkeiten mehr herleitbar sind. Die Beseitigung ehemals ortsrand-einbindender und die Feldflur gliedernder Strukturen muß ebenso wie der Einsatz von Agrochemikalien als Vorbelastung gelten. Es besteht Regenerationsbedarf.

Wasserhaushalt

Aufgrund der generell nur geringen Grundwasserführung der Grundwasserlandschaft devonischer Schiefer ist das Grundwasserpotential nur von nachrangiger Empfindlichkeit. Das oberflächennahe Grundwasser wird jedoch rasch Richtung Mosel abgeführt; die dabei eintretende Beeinflussung durch Agrochemikalienaustrag aus den abdeckenden Bodenschichten muß als deutliche Vorbelastung eingestuft werden. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht erfaßt.

Klima, Luft

Das bestehende Geländeklima bildet kein klimaökologisch relevantes System. Die ortsnahen Offenlandflächen wirken allerdings durch nächtliche Ausstrahlung klimastabilisierend für die Aufheizungen in der hochversiegelten und eng bebauten Altortlage. Angesichts der gleichartigen Flächen auch im weiteren Umfeld steht dies jedoch aus klimatischer Sicht maßvollen zusätzlichen Versiegelungen/Bebauungen nicht entgegen.

Boden

Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Eigenschaften als Filter, Puffer, Lebensraum etc. generell schutzwürdig. Die individuelle Leistungsfähigkeit ist allerdings durch die jahrzehntelange intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende bodenphysikalische wie bodenchemische Vorbelastung - ungeachtet genereller Schutzwürdigkeit - nur gering.

Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild des südöstlichen Ortsrandes von Trittenheim zeigt deutliche Zersiedlungstendenzen sowie das Bild einer weitgehend monostrukturierten „ausgeräumten“ Landschaft. Schutzwürdigkeit und Eingriffsempfindlichkeit sind gering; vor dem Hintergrund der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet in einer Region mit fremdenverkehrlichen Ambitionen muß angesichts der geringen Attraktivität von deutlichem Regenerationsbedarf gesprochen werden.

2.4 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen

Das konzipierte Plangebiet tangiert mit Sicherheit keine Flächen, auf denen aus übergeordneten Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß oder Landschaftsbestandteile im Sinne von §17(2) 1c LPflG RP zu erhalten sind.

2.5 Historische Entwicklung der Raumnutzungen und Status-Quo-Prognose

Traditionell fand die Weinbaunutzung an der Mosel in den begünstigten Hanglagen statt. Die ortsnahen Bereiche wurden weidewirtschaftlich genutzt. Alte Fotos zeigen auch Streuobstnutzungen auf den Verebnungsbereichen der Gleithänge. Das Heranrücken und Intensivieren des Weinbaus bis an den Altort heran erfolgte erst im Zuge der enormen Ausdehnungen des Reblandes in den 60 er und 70 er Jahren.

Mit der wirtschaftlichen Besserstellung für breite Bevölkerungskreise erfolgte ebenfalls etwa ab dem gleichen Zeitraum eine deutliche Erweiterung der Siedlungstätigkeit durch mehr oder weniger isolierte Einzelbauvorhaben außerhalb der traditionellen Altortlage, jedoch innerhalb des Darstellungsrahmens des Flächennutzungsplans.

Die Tendenz zur Errichtung weiterer Neubauten in Ortsrandlage ist bislang ungebrochen, jedoch ist wegen verschlechterter Absatzlage zunehmend mit Verbrachungen in den monostrukturierten Anbauflächen zu rechnen. Entwicklungen zu neuen Obstbaum- und Strauchanpflanzungen an Übergang von Siedlung zur Feldflur sind eher unwahrscheinlich.

2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Für das potentielle Eingriffsgebiet lassen sich folgende angesichts der Monostrukturierung bewußt nur rahmenartig gehaltene Entwicklungsziele formulieren:

Arten- und Biotopschutz

- Ergänzen der weitgehend monostrukturierten Feldflur mit Bäumen und Hecken als vernetzenden Elementen und (Teil-)Habitat für zusätzliche Tierarten
- Schaffung zusätzlichen Tierlebensraums durch permanente Bodenbedeckung
- Rücknahme von Düngung und Spritzmitteleinsatz

Wasserhaushalt

- Extensivierung bestehender Weinbaunutzungen, insbesondere durch Rücknahme von Düngung und Spritzmitteleinsatz

Klima/Luft

- Erhalten der altortnahen nächtlichen Ausstrahlungsflächen
- Schaffung zusätzlichen schattenspendenden Gehölzvolumens in Zuordnung zu befestigten Flächen und Gebäuden.

Boden

- Wiederherstellung biologisch aktiven Bodens in seiner natürlichen Struktur und seinem stabilen Nährstoffgleichgewicht.
- Extensivierung bestehender Weinbaunutzungen und Bewirtschaftung mit permanenter Bodenbedeckung.

Landschaftsbild/Erholung

- Ausbildung eines gehölzbestimmten neuen Ortsrandes
- Ergänzen der weitgehend monostrukturierten Feldflur mit Bäumen und Hecken zur Steigerung der Landschaftsbildqualität und damit des Erholungswertes im Landschaftsschutzgebiet.

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines und Vorgaben

Im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens wurde vor Jahren bereits im Vorgriff auf eine spätere städtebauliche Entwicklung ein Flurwegesystem ausgewiesen, das sich im Grunde an der typischen Rasterung landwirtschaftlicher Nutzflächen orientiert und eine zwar ökonomische, jedoch städtebaulich wenig attraktive Erschließung vorgibt. Orientiert an dieser Vorgabe wurden dann eine Reihe von Einzelbauvorhaben genehmigt, die typische Gestaltmerkmale traditioneller moselländischer Bauweise ignorieren (Material- und Formenmix), durch ihre unsystematische Verteilung zudem das vorhandene Erschließungsraster fixieren.

3.1.2 Erschließung

Ausgehend von den Vorgaben durch bestehende Parzellierung und Bebauung wurde eine nachträgliche -korrigierende- Ausdifferenzierung diskutiert. Auch ein nachträgliches „Abhängen“ von „Artenweg“ und „Im Weingarten“ wurde angedacht, wegen der verfestigten Eigentumsstruktur jedoch wieder verworfen. Die bestehenden Erschließungsachsen bleiben somit unverändert erhalten, werden nur in den Vorgaben für den endgültigen Ausbaustandard in der Breitenentwicklung differenziert. Als Hauptachsen dienen die Johannes-Trithemius-Straße (Verbindung Ortslage - Weinbergsflur) sowie die Planstraße A (Direktanbindung der MI-Flächen an die Bundesstraße, zugleich Entlastung der Altortslage vom Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes). Wegen der spitzwinkligen Mündung und geringen Breite der Ettenstraße erfolgt eine Direktanbindung der Planstraße A auf die Moselweinstraße; hier wird zugleich ein verkehrstechnischer Mißstand beseitigt.

3.1.3 Nutzungsverteilung und städtebauliche Festsetzungen

Faktische Grundstücksnutzungen und der Charakter Trittenheims als Weinbaugemeinde bedingen eine Ausweisung wesentlicher Flächen als Dorfgebiet. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Südlich von Planstraße A sollen hingegen primär Flächen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ohne wesentliche Störnutzungen für das Wohnen angeboten werden; deshalb erfolgt die Ausweisung als Mischgebiet.

Über die vorgenommenen Ausschlüsse an sich allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen werden die Ansiedlungsfestsetzungen weiter konkretisiert/gelenkt bzw. unerwünschte „konkurrierende“ Nutzungen verhindert.

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

3.1.4 Gestalterische Festsetzungen

Die bereits errichteten Gebäude zeigen nur geringe gestalterische Gemeinsamkeiten und orientieren sich nur bedingt an den Gestaltelementen traditioneller moseltypischer Baukultur.

Eine enge Fassung der gestalterischen Festsetzungen scheidet somit aus; die getroffenen Vorgaben sollen nur einen Rahmen setzen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt in Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes. Für vorhandene Freileitungen wird von einer Erdverlegung im Zuge des anstehenden Straßenbaus ausgegangen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist den weitgehend verfestigten Eigentumsverhältnissen und der für etwa die Hälfte 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. Die Ableitung erfolgt in getrennten Rohrleitungen zur Erschließungsstraße A. Während das Schmutzwasser in Rohrleitungen weitergeführt wird und in der Moselweinstraße Anschluß an den vorhandenen Mischkanal erhält, erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers entlang der Erschließungsstraße A oberflächlich in Grünstreifen und erst ab dem Ende des Grünstreifens wieder als Verrohrung bis zum bestehenden Regenwasserkanal bzw. bis zur Mosel.

Details sind der wasserwirtschaftlichen 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 Regenwasserleitung übergeben werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse und Bodenmobilität

Bis auf die Straßen und Wege befinden sich alle Flurstücke in privater Hand. Die vorgefundenen Grundstückszuschnitte müssen als verfestigte Eigentumsverhältnisse angesehen werden, die Bodenmobilität ist als nur gering einzuschätzen, jedoch ist die Baubereitschaft der Grundstückseigentümer hoch.

3.4 Begründung für das Abweichen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen

Nur nachrangige ökologische Wertigkeit der Eingriffsflächen, sich abzeichnende städtebauliche Mißstände bei einer weiter ungeordneten Bebauung sowie die konkrete Nachfrage bedingen, daß die Gemeinde einer geregelten Bebauung gegenüber einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit modifizierter Bewirtschaftungsintensität den Vorrang einräumt.

4. LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG, TEIL II -Grünordnung und Kompensation

4.1 Konzeptionelles

Die Intensität vorgenommener Festsetzungen zur Grünordnung orientiert sich an dem relativ geringen ökologischen Ausgangswert. In der sehr monostrukturierten Umgebung kommt einer baugebietsgliedernden Strukturierung mit Großgrün (Bäumen) hohe Priorität zu; hierzu werden primär die öffentlichen Straßenzüge herangezogen. Diese Maßnahmen werden ergänzt durch Pflanzverpflichtungen auf privaten Grundstücken (i.M. 2 Bäume je Grundstück).

Bei der Festsetzung einheitlicher Verpflichtungen bleibt insbesondere zu beachten, daß wesentliche Teilflächen formal als „Innenbereich“ definiert sind, der einem Zugriff der modifizierten Eingriffsregelung entzogen ist und nur behutsame Eingriffe in damit erlangte Rechtspositionen gestattet. Ebenso eröffnet die bereits verfestigte Eigentumsstruktur und Nutzungsverteilung kaum Spielräume für umfassende ökologische Ansätze.

4.2 Erläuterung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Arten- und Biotopschutz

Im Bestand wurden keine höherwertigen erhaltungswürdigen Biotopstrukturen vorgefunden. Der Biotoptyp des Weinberges mit seinen unterschiedlichen Pflegeintensitäten und Verbrachungsstadien ist in der Umgebung wie im gesamten Mittelmoseltal so dominierend, daß eine Verdrängung der für diesen Biotoptyp spezifischen Tierwelt aus dem Plangebiet unbedenklich ist. Die rahmengebende Grunddurchgrünung mit Bäumen in öffentlichem Straßenraum wie auf privaten Baugrundstücken sowie die Diversitätserhöhung durch Umwandlung von Rebland in private Gartenstrukturen unterschiedlicher Nutzungs- und Pflegeintensität führt für das Arten- und Biotoppotential bereits zu einer signifikanten Aufwertung.

Wasser

Der Grundwasserhaushalt wird durch Überbauungen/Versiegelungen zwar beeinflusst, eine Verpflichtung zur Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer scheidet wegen der oberflächennahen Grundwasserführung jedoch aus. Das devonische Grundgebirge kann nur bedingt Niederschlagswasser aufnehmen. Konzepte zur Retention/Nachnutzung über Zisternen werden empfohlen, sind jedoch nicht im Bauleitplan festsetzbar; Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt müssen damit als nach Kräften minimiert gelten, sind jedoch nicht „ausgeglichen“ im engeren Sinne.

Klima/Luft

Gegenüber der Ausgangssituation wird mittelfristig zusätzliches Kronenvolumen mit klimastabilisierender Wirkung geschaffen. Die strukturgebende Grunddurchgrünung wird dabei bewußt den (voll-) versiegelten Verkehrsflächen zugeordnet (Beschattung!). Kleinklimatische Veränderungen durch punktuelle Aufheizungen sind bei Vorrang einer Bebauung jedoch unvermeidbar. Durch umfangreiche umgebende Offenlandflächen ist die Reduzierung altortnaher Ausstrahlungsflächen vertretbar.

Naturleben und Erholung

Die mittelfristige Vermehrung des Großgrünvolumens wird die neuen Bauflächen hinreichend einbinden, um eine adäquate Neugestaltung des Landschaftsbildes zu erzielen. Bäume und anteilige (Haus-) Gartennutzungen führen gegenüber dem monostrukturierten Rebland zu merklicher Belebung. Der Erlebniswert für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung wird nicht erkennbar geschmälert, eher erhöht.

Vorstehende Argumentation ist für die anteiligen „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gem. § 34 BauGB wie auch für die Eingriffsflächen des Geltungsbereichs gleichermaßen gültig. Für die Betrachtung des Bodenpotentials wird nachstehend aus formalen Gründen zwischen diesen beiden Teilbereichen näher ausdifferenziert:

Boden

Wie bei allen anderen irreversiblen Eingriffen mit Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien wird - verstärkt durch die relative Unempfindlichkeit der übrigen Naturraumpotentiale - der Eingriff in das Potential Boden zum wesentlichen wertbildenden Kriterium für die Bemessung des Umfangs des Kompensationsbedarfs. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur „Rekultivierung“ bereits versiegelter Flächen auf der Gemarkung Trittenheim ist der Eingriff funktional nicht ausgleichbar und muß hilfsweise anderweitig „ersetzt“ werden.

Die Einschätzung der Versiegelung/Versiegelbarkeit erfolgt auf Basis der Flächenbilanz zur Planfassung vom April 1997 gem. nachstehender Tabelle:

| Bestand: | qm | | qm | |
|--|------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| | § 34 ~ 53.175 | Eingriffsfläche ~ 30.475 | § 34 | Eingriffsfläche |
| Gesamtfläche | 83.650 | | | |
| davon | | | | |
| davon versiegelt/versiegelbar | | | 42.400 | 1.500 |
| Bauflächen nach § 34 BauGB mit versiegelbarem Anteil (Grünflächenanteil) (x 0,8) | 45.565 | ----- | 36.450 (9.115) | ----- |
| Straßen (ausgebaut) (x 1,0) | 4.400 | ----- | 4.400 | ----- |
| Straßen (teilversiegelt) (x 0,5) | 3.025 | 3.000 | 1.510 | 1.500 |
| öffentliche Grünflächen (x 0,0) | 165 | ----- | ----- | ----- |
| sonstige Feldflur (x 0,0) | ----- | 27.475 | ----- | ----- |
| Versorgungsflächen (RWE) | 20 | ----- | 20 | ----- |

| Vorentwurf: | qm | | qm | |
|--|---------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 83.650 | | | |
| davon | § 34 ~ 53.175 | Eingriffsfläche ~ 30.475 | § 34 | Eingriffsfläche |
| davon versiegelt/versiegelbar | | | 33.890 | 18.940 |
| Bauflächen nach § 34 BauGB mit versiegelbarem Anteil (Grünflächenanteil) | (x 0,6) 45.565 | ----- | 27.340 (18.225) | ----- |
| neue Bauflächen mit versiegeltem Anteil (Grünflächenanteil) | (x 0,6) ----- | 27.015 | ----- | 16.210 (10.805) |
| Straßenbegleitgrün | (x 0,0) 1.060 | 730 | ----- | ----- |
| Straßen | (x 1,0) 6.510 | 2.730 | 6.510 | 2.730 |
| Versorgungsflächen (RWE) | 40 | | 40 | |

Die 80%ige Ausnutzbarkeit der Flächen gem. § 34 BauGB im Bestand wird unterstellt, da sowohl Teile des Plangebietes als auch wesentliche Flächen der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Altortlage z.T. Grundstücksausnutzungen von 80 % tragen und andererseits die Obergrenze baulicher Nutzbarkeit für Dorfgebiete (Flächennutzungsplandarstellung!) gem. § 17(1) BauNVO bei 60 % zzgl. Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze etc., also bei 80 % liegt. Diese Ausnutzbarkeit ist zwar i.S. der Einfügung in die Umgebung aktuell noch nicht überall gegeben, wird sich jedoch im Zuge sukzessiver Nachverdichtungen soweit erhöhen, daß Bauanträge mit einer 60 + 20%igen Ausnutzbarkeit nicht mehr abgelehnt werden können. Die bislang provisorisch ausgebauten Straßenanteile werden andererseits trotz teilweiser „grüner“ Randstreifen wegen der über die Jahre bereits hochverdichteten Fahrstreifen komplett als Teilversiegelung angesetzt.

Aus den Tabellen läßt sich ein formales Kompensationsdefizit von $18.940 - 1.500 = 17.440$ qm für die Eingriffsflächen entnehmen, dem $42.400 - 33.890 = 8.510$ qm Quasi-Entsiegelung gegenüber heutigen Verhältnissen im „Innenbereich“ gegenüberstehen. Bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich ergibt sich somit eine nominale Möglichkeit zu zusätzlichen Versiegelungen im Umfang von nur rd. 8.930 qm.

Da Entsiegelungen nicht möglich sind, können auch hilfswise biotopentwickelnde Maßnahmen mit Positivwirkungen auf das Bodenpotential im Umfang von 17.440 qm $\times 1,5 = 26.160$ qm für den Eingriffsbereich als Kompensation herangezogen werden. Hiervon werden zwar nur 10.805 qm über die Gartenbereiche der Eingriffsflächen erbracht, doch addieren sich hierzu noch Gartenflächen aus dem „Innenbereich“, die dem Bodenpotential gleichermaßen zugutekommen.

5. ABWÄGUNG

Für das Bodenpotential ist die Bilanz im engeren Eingriffsbereich zwar nicht ausgeglichen, doch wäre es unbillig, angesichts des festgesetzten Geltungsbereichs die im formalen „Innenbereich“ vorgenommenen städtebaulichen Verbesserungen durch Erhöhung verpflichtender Grün- und Gartenanteile nicht mit zu berücksichtigen.

Auf dem Gesamtgeltungsbereich bezogen stehen 8.930 qm zusätzlicher Versiegelungsmöglichkeit, einer Schaffung zumindest häufig anrechenbarer Hausgartenanteile im Umfang von $(10.805 + 18.225) - 9.115 = 19.915$ qm gegenüber.

Die Gemeinde sieht hierin eine ausreichende Erfüllung ihrer Kompensationsverpflichtung.

6. FLÄCHENBILANZ

| | qm | % |
|--------------------------|---------------|------------|
| Gesamtfläche | 83.650 | 100 |
| Verkehrsflächen | 9.240 | 11,05 |
| Straßenbegleitgrün etc. | 1.790 | 2,14 |
| Versorgungsflächen (RWE) | 40 | 0,05 |
| Nettobauflächen | 72.580 | 86,76 |

7. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG (ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ETC.)

| Fläche | Maße x | EP | Summe + | 15 % MWSt | Summe brutto |
|---------------------------------|------------|----------|----------------|------------|---------------------|
| neue Verkehrsflächen | 9.240 qm x | 180,00 | 1.663.200,00 + | 249.480,00 | 1.912.680,00 |
| Ergänzung | 720 m x | 200,00 | 144.000,00 + | 21.600,00 | 165.600,00 |
| Wasserversorgung | 44 St. x | 1.500,00 | 66.000,00 + | 9.900,00 | 75.900,00 |
| Ergänzung | 720 m x | 390,00 | 280.800,00 + | 42.120,00 | 332.920,00 |
| Schmutzwasserableitung | 44 St. x | 1.500,00 | 66.000,00 + | 9.900,00 | 75.900,00 |
| Ergänzung | 380 m x | 335,00 | 127.300,00 + | 19.095,00 | 146.395,00 |
| Oberflächenwasser- ableitung | 139 m x | 410,00 | 56.990,00 + | 8.548,50 | 65.538,50 |
| | 179 m x | 545,00 | 97.555,00 + | 14.633,25 | 112.188,25 |
| | 38 m x | 685,00 | 26.030,00 + | 3.904,50 | 29.934,50 |
| Hausanschlüsse | 44 St. x | 900,00 | 39.600,00 + | 5.940,00 | 45.540,00 |
| Straßenentwässerung | 20 St. x | 1.500,00 | 30.000,00 + | 4.500,00 | 34.500,00 |
| Ergänzung äußere | 30 m x | 390,00 | 11.700,00 + | 1.755,00 | 13.455,00 |
| Erschließung (Variante 3) | 285 m x | 620,00 | 176.700,00 + | 26.505,00 | 203.205,00 |
| Ergänzung Beleuchtung | 25 St. x | 4.000,00 | 100.000,00 + | 15.000,00 | 115.000,00 |
| öffentliche Grünflächen / | 1.790 qm x | 15,00 | 25.850,00 + | 4.027,50 | 29.877,50 |
| Straßenbegleitgrün | 46 St. x | 500,00 | 23.000,00 + | 3.450,00 | 27.450,00 |
| | | | | | <u>3.386.083,70</u> |