

P A L Z E M

Bebauungsplan „Bei der Kapell – Teil 1“

BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG

– zur endgültigen Planfassung –

* Der Gesamt-Bebauungsplan wurde nach langer Diskussion im Juli 2005 als Entwurf beschlossen und in die Offenlegung gegeben. Wesentliche Bedenken bzgl. insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf externen – anderweitig gebundenen – Flächen, der landschaftlichen Einbindung und der Eignung externer Kompensationsflächen führten im Oktober 2005 zur Entscheidung für eine Teilung des Kerngeltungsbereichs. In Teil 1, bei dem zudem der Ansiedlungsdruck besonders stark ist, ist zumindest die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf internen Flächen sichergestellt. Die „Heilung“ der übrigen Mängel soll im Zuge einer späteren Überarbeitung für den landschaftsseitigen Teil 2 erfolgen. Eine Wendeanlage für Teil 1 ist verzichtbar, da vorübergehend auch der vorhandene gemeindliche Wirtschaftsweg genutzt werden kann. Ebenso können die vorhandenen Dränagen provisorisch in dieser gemeindlichen Wirtschaftswegeparzelle gefangen und abgeschlagen werden. Teil 1 wurde mit diesen Veränderungen nach dem Willen der Gemeinde als Entwurf 2a – verkürzt – erneut offengelegt.

Der nachfolgende Begründungstext bezieht sich – wegen besserer Nachvollziehbarkeit und einfacherer redaktioneller Handhabung – unverändert auf den ursprünglich angestrebten Gesamtgeltungsbereich, wird lediglich – wo notwendig – mit ergänzenden Textpassagen zur Veränderung/zur Teilung versehen.

Trier, den 12.03.2003,
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst
LandschaftsArchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Tel: 0651/91042-0, Fax: 0651/91042-30
eMail: email@bueroernst-partner.de

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
LandschaftsArchitekt BDLA,
Stadtplaner SRL
Durchwahl: 0651/91042-17



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Umfang des Geltungsbereiches	1
1.3 Umweltbericht (Grundsätzliches)	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	2
2.1 Vorbemerkung	2
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	3
2.2.1 Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan (Auszüge)	3
2.2.2 Flächennutzungsplanung	4
2.2.3 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege	4
2.2.3.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	4
2.2.3.2 Aussagen der Landschaftsplanung	5
2.3 Erarbeiten der Angaben gem. §17(2) Ziff.1a LPfIG RP (Sammlung)	6
2.3.1 Abiotische Faktoren	6
2.3.2 Biotische Faktoren	8
2.3.3 Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	8
2.3.4 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	9
2.3.5 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge	9
2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)	10
2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. §17(2) Ziff. 1b+ c LPfIG RP	11
2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen bzw. Anforderungen an die Flächen des Geltungsbereichs	12
3. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	13
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	15
4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	15
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation/Planerische Konzeption	15
4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	16
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	16



5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
- Grünordnung	17
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich	17
5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen	20
5.2.1 Sondierung potentieller externer Kompensationsflächen	20
5.2.2 Präzisierung der Maßnahmenvorschläge	21
5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	25
5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	25
6. Abwägung (Kerninhalte)	26
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	
Nachweis der Bodenmobilität	28
8. Flächenbilanz	28
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	29
ANHANG	

Anlagen:

- Planurkunde mit Übersichtslageplan

Aus der 1. Offenlegung liegen zudem vor:

- Bestandserhebung und landespflegerische Zielkonzeption
- Analyse der zur Verfügung stehenden potentiellen Kompensationsflächen (eigenständiger Text)



1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Palzem hat im Rahmen der jüngst abgeschlossenen Flächennutzungsplanfortschreibung am Rande des Kernortes Palzem eine kleine Baufläche darstellen lassen. Da das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Biringer Acht“ mittlerweile weitgehend vermarktet ist, möchte die Gemeinde nunmehr im Bereich „Bei der Kapell“ nachfrageorientiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren.

1.2 Lage und Umfang des Geltungsbereiches

Nach Beschlußfassung soll der Gesamt-Geltungsbereich nachstehende Grundstücke umfassen:

Gemarkung Palzem,
Flur 5, Flurstück 77tlw. („Im großen Garten“) sowie
Flur 7, Flurstücke 70 – 74

mithin eine Fläche von rd. 2,38ha. Näheres ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.

Der ausgekoppelte Teil 1 beschränkt sich neben

Gemarkung Palzem,
Flur 5, Flurstück 77tlw. („Im großen Garten“) auf
Flur 7, Flurstücke 70 + 71 (insgesamt knapp 1,21ha)

1.3 Umweltbericht (Grundsätzliches)

Gemäß Baugesetzbuch, geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, ist nach einem neu eingefügten §2a BauGB ab dem Erreichen gewisser Schwellwerte im Rahmen der Bebauungsplanung ein Umweltbericht zu erstellen, der eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung bzw. die vorgenommene ausführliche Prüfung auf Umwelterheblichkeit dokumentiert und zusammenfassend darstellt.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Bruttobaufläche von ca. 2,0ha (Teil 1: ca. 0,9ha) eine bemessungsrelevante Grundfläche deutlich unter dem Basisschwellwert von 20.000qm gem. Ziff. 18.7.2 der Anlage 1 zu §3 UVPG, der eine allgemeine Vorprüfungspflicht auslösen würde.

Auf Umweltbericht und Dokumentation wird deshalb verzichtet. Das Verfahren wird nach dem Verfahren nach dem BauGB^{1998/2001} durchgeführt, ist somit bei einem Satzungsbeschluß bis zum 19.07.2006 nicht generell UP-pflichtig.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

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

Die nachstehende Beurteilung umfaßt nur den engeren Eingriffsbereich sowie das unmittelbare Umfeld. Aussagen zu ergänzend notwendigen externen Flächen werden nach Ausbilanzierung des Kerneingriffsbereichs in Kap. 5.2 ergänzt.

2.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan ist selbst kein Eingriff im Sinne des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes (LPfIG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Baugesetzbuch für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen 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 ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan (Auszüge)

Der Gemeinde Palzem 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 übrigen raumordnerischen Grundfunktionen

- und somit auch die wohnbauliche Entwicklung - sollen nur der sog. Eigenentwicklung unterliegen.

Wie überwiegende Flächen rund um die Ortslage ist auch der angestrebte Geltungsbereich im Planteil des Raumordnungsplanes als „Weinbaufläche“ (Vorrangflächencharakter) markiert. Die Gemeinde Palzem liegt außerhalb raumordnerisch ausgewiesener Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrs-entwicklung in einer Region ohne besondere raumordnerischen Eignungen für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung, allerdings in einem Landschaftsschutzgebiet („Obermoseltal“).

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.

2.2.2 Flächennutzungsplanung

Die jüngst fortgeschriebene Flächennutzungsplanung stellt den in Rede stehenden Bereich als Wohnbaufläche mit dem Ziel einer adäquaten Eingrünung bzw. Durchgrünung dar.

2.2.3 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (= Planungsträgers) wurden im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten neben einem aktuellen Kataster selektive Datenauszüge aus der Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt, darüber hinaus ein Lage- und Höhenaufmaß sowie ein hydrogeologisches Grundlagengutachten.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlage sowie auf beim Landschaftsplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial und 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)
- Geologische Übersichtskarte M. 1:200.000 (CC 6302 Trier)
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung

2.2.3.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Die vorliegende Planung vernetzter Biotopsysteme wirft für das engere Plangebiet keine für die Verbundplanung relevanten Bestände oder gar Zielvorgaben aus. Flächen aus den Komplexen prioritärer Entwicklungsbereiche betreffen keinesfalls das hier in Rede stehende Plangebiet.

Von den aufgeführten planungseinheitenbezogenen Leitbildern (Erhalten und Entwickeln des typischen Biotopmosaiks einer Flußlandschaft mit Verzahnung trockener und wasserbestimmter Offenland- und Waldbiotope) wird der angestrebte Geltungsbereich nicht tangiert.

Die generelle Empfehlung zur biotoptypenverträglichen Nutzung/Bewirtschaftung der Weinbauflächen ist eher als grundsätzlicher Hinweis zu verstehen.

2.2.3.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Aus der Landschaftsplanung liegen Basisgrundlagen etwa aus der Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts vor. Die Angaben sind z.T. von nur geringer Aussageschärfe oder bereits überholt.

Das nachstehende Zitieren beschränkt sich deshalb auf die Kernaussagen:

Während das Eingriffsgebiet um 1930 noch einheitlich als Ackerland genutzt wurde, gehörte es zu Beginn der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts zu einem der bebauten Ortslage unmittelbar zugeordneten Bereich weitgehend geschlossener Reblandnutzung.

Die landespflegerische Bestandsaufnahme diagnostiziert für den engeren Eingriffsbereich einheitlich Rebland (L2n1), für das keine aktiven Zielstellungen oder Massnahmen entwickelt werden. Biotopkartierte Flächen werden nicht beansprucht.

Geologisch liegt das Plangebiet hart an einer Grenze des Oberen Hauptmuschelkalks zu einer südwestlich davon angrenzenden „Insel“ Unteren Keupers, auf dem sich die traditionelle Ortslage von Palzem gründet.

Der Boden besitzt eine vorrangige Eignung für landwirtschaftliche Nutzungen. Ziel ist deshalb ein Erhalten der Bodenfruchtbarkeit durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung. Das Plangebiet umfasst insbesondere keine empfindlichen Böden mit besonderen Standorteigenschaften, wie sie im näheren Umfeld bevorzugt im Uferbereich kleinerer Gewässer oder im Gleituferbereich der Obermosel vorkommen. Erosionsgefahren sind nicht zu befürchten, ebenso sind Bodenbelastungen oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

Oberflächengewässer fehlen. Nächstes Oberflächengewässer ist die Obermosel mit ihrem stark ausgebauten Flussbett und ihrer z.T. kritischen Belastung
Bzgl. des Grundwasserpotentials ist das engere wie weitere Umfeld der Ortslage von Palzem einheitlich dargestellt als Talschotter- bzw. Flussterrassenfläche mit mittlerer bis hoher Grundwasserhöflichkeit und im Grundsatz hoher Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen. Hieraus abgeleitet wird aufgrund des intensiven Rebanbaus eine hohe Gefährdung durch Pestizid- und Nährstoffeinträge sowie die Forderung nach einer Gefahrenverringering mittels Extensivierungen. Versauerungsgefahren bestehen nicht.

Das Flusstal der Obermosel ist eine übergeordnete Kaltluftabflussrinne. Das Plangebiet liegt aufgrund seiner leichten Südwestexposition an einem an die Ortslage anschließenden Hang ohne klimatische Ziele für den Naturhaushalt, aber mit Eignung für eine Siedlungserweiterung.

Palzem liegt in einer naturräumlichen Einheit mit im Grundsatz hoher Vielfalt, mittlerer Eigenart und mittlerer Naturnähe. Die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet gibt grundsätzliche Hinweise auf die Eignung als Erholungsraum.

2.3 Erarbeiten der Angaben gem. §17(2) Ziff.1a LPfIG RP (Sammlung in vereinfachter Form)

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum:

Palzem liegt im Süden der Untereinheit „Nitteler Moseltal“ (260.23) der „Obermosel“ (260.2), einem abwechslungsreichen Talraum mit prägnanten Flußmäandern. Das Tal der Obermosel trennt das (größere) Luxemburger Gutland vom Mosel-Saar-Gau und bildet bei Palzem einen charakteristischen Doppelmäander aus.

Relief, Geländemorphologie:

Der vorgesehene Satzungsbereich ist nahezu eben, besitzt lediglich eine leichte Neigung nach Südwesten.

Der Gesamt-Geltungsbereich überspannt vom tiefsten Punkt am bis zum höchsten Punkt eine Differenz von nur knapp 3 Höhenmetern (166,90 – 169,60 m.ü.NN). Näheres ist dem Bestandsaufmaß und dem hieraus abgeleiteten Höhenlinieneintrag zu entnehmen.

Geologie:

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellung der geologischen Übersichtskarte (M. 1:100.000; Hochschulumgebungskarte Trier) Sande und Kiese der Mittelterrasse, die auf gelblich-grauen Dolomiten des Unteren Keuper auflagern. Im Südwesten – etwa ab der Grenze des Geltungsbereichs – bildet allein der Keuper den geologischen Untergrund. Der Keuper steht im Osten des Plangebietes in etwa 3,5m Tiefe, im Westen bereits ab etwa 2m Tiefe an.

Boden:

Dem Untergrund der Terrasse liegt in einer Mächtigkeit von etwa 30cm sandig-schluffiger Oberboden auf, der durch die langjährige Weinbergsnutzung als Rigosol anzusprechen ist.

Es handelt sich um einen anthropogen veränderten Auenboden im Übergang zu terrestrischen Böden. Der Untergrund bis zum Grundgebirge ist überwiegend als Schluff anzusprechen, auf dem z.T. sandige Auflagerungen existieren.

Es handelt sich um Böden mit sehr zahlreichen gefügebedingten, aber nur wenigen biologischen Poren und in Folge sehr großer Permeabilität; die faktische Durchlässigkeit der oberen Schichten wird gestützt durch die permanente wie tiefreichende Bodenbearbeitung der letzten Jahrzehnte. Die wasserhaltende Kraft ist nur sehr gering, der Bodenwassergehalt als wechsellagernd bis trocken anzusprechen, wobei jedoch der sehr hohe Grundwasserstand zu beachten ist. Das Nährstoffhaltevermögen ist gering, eine Durchwaschung erfolgt rasch.

Die Entwicklungstiefe ist nur gering während die mögliche Gründigkeit groß ist; angesichts der nur flachen Geländeneigung besteht keine Erosionsgefahr.

Wasserhaushalt:**Oberflächenwasser:**

Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht anzutreffen, auch kein Wegeseitengraben o.ä..

Grundwasser:

Nach Aussagen des hydrogeologischen Grundlagengutachtens liegt der Grundwasserspiegel im Norden in knapp 1m Tiefe, während im Süden zumindest das zeitweilige Vorhandensein von Schichtwasser offensichtlich ist. Dieser Bereich ist bereits durch bestehende Dränierungen verändert.

Im Grundsatz ist mit nur geringen Kluftwassermengen zu rechnen. Das real anstehende Grundwasser ist wohl primär aus den nach Westen zu über dem Keupersockel ausstreichenden Terrassenschottern im natürlichen Gefälle unterirdisch ablaufendes Niederschlagswasser.

Die Grundwasserneubildung ist mit unter 100mm/Jahr sehr gering, die Wasserhöflichkeit mit 0,1 – 0,8 l/sec ebenfalls. Die Verdunstungshöhe liegt bei 450 – 475 mm/a. Das Grundwasser ist mit 15 – 30°dGH als recht hart bis hart anzusprechen.

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen) liegen im Bearbeitungsbereich nicht vor.

Klima, Luft:

In Folge der Schutzlage zwischen den Gutlandhochflächen weist das Obermoseltal ein recht eigenständiges, kontinental getöntes Lokalklima auf, das bei günstiger Exposition noch Weinbau zulässt.

Die Niederschläge liegen mit gut 700mm im Jahresmittel, die Temperaturmittel erreichen im Juli die 18°C-Isotherme, liegen aufs Gesamtjahr bezogen knapp unter 10°C.

Als Hauptwindrichtung ist – bei freier Anströmbarkeit – S bis SW anzunehmen. Die aktuellen Windkarten belegen mit Windklassen von 4,3 bis 4,7 m/s (in 50m Höhe) eine mäßige Windgunst.

Die Flächen des Satzungsbereichs sind zwar Offenlandflächen und somit prinzipielle Kaltluftproduktionsflächen in unmittelbarer Zuordnung zur Ortslage, was aufgrund des umfangreichen weiteren Offenlandes in der Umgebung für die Frischluftregulation der Kernortslage von Palzem jedoch nicht von Bedeutung ist.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürlich Vegetation (hpnV):

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für den Satzungsbereich und dessen Umgebung einheitlich und großflächig Buchenwaldgesellschaften basenreicher Silikatstandorte (BCa; arme Ausbildung) aus.

Reale Vegetation und Bodennutzung:

Das Satzungsgebiet ist einheitlich als Rebland genutzt, der querende Wirtschaftsweg ist bislang unbefestigt, während die begrenzenden Straßenzüge in Schwarzdecke befestigt sind. Gehölze sind nicht anzutreffen. Alles nähere ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Tierwelt:

Zum faunistischen Potential des Plangebietes liegen keine Erhebungen/Daten vor. Aus den Biotoptypen Rebland / Reblandbrache lassen sich keine besonderen Artenvorkommen herleiten. Ebenso liefern Struktur und Biotoptypen der näheren Umgebung keine Hinweise auf zu beachtende Artenvorkommen.

2.3.3 Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild stellt sich derzeit auch im Umfeld als ungegliedertes Rebland dar.

Ein markiertes Wanderwegenetz tangiert das Plangebiet nicht, jedoch werden die Straßen und Wege des Plangebietes mit Sicherheit zur Feierabenderholung genutzt. Der Erlebniswert ist nur gering. Die angrenzenden Gebäude des Ortsrandes an der Römerstrasse im Westen sind Neubauten ohne besonderen Gestaltcharakter. Das „dorftypische“ Motiv eines gehölzgeprägten Überganges von der gebauten Ortslage zur freien Landschaft existiert im Plangebiet nicht.

2.3.4 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzkategorien:

Palzem liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Obermoseltal“. Weitergehende Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 19-22 LPfIG RP oder Arten/Bestände mit Pauschalschutz aufgrund §24 LPfIG RP sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Förmlich festgesetzte Grundwasserschutzzonen, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche werden nicht tangiert.

Natura 2000:

Flächen nach Natura 2000 (offizielle Meldeflächen/Nachmeldeflächen oder Flächen aus den sog. Schattenlisten) sind nicht betroffen.

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.

2.3.5 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge

Das Satzungsgebiet besitzt aufgrund seiner nachgeordneten Strukturdiversität und Gliederung nur äußerst geringe Vernetzungsbeziehungen nach außen. Insbesondere grenzen Biotoptypen vergleichbarer Ausprägung und Funktion auf ausgedehnten Flächen im unmittelbaren Anschluß an.

2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)

Arten- und Biotopschutz:

Die Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit des Geländes ist aufgrund des Biotoptyps „Rebland“ und dessen regional wie lokal dominierender Verbreitung lediglich als gering einzustufen. Ein besonderes Entwicklungspotential aufgrund spezifischer standörtlicher Bedingungen besteht nicht.

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 eine grundsätzlich gute landwirtschaftliche Eignung und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber partiellen Totalverlusten.

Altablagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht bekannt.

Wasserhaushalt:

Oberflächengewässer existieren nicht. Die hydrogeologischen Voruntersuchungen haben einen Grundwasserspiegel in geringer Tiefe dokumentiert. Dieses Grundwasser muß jedoch aufgrund der umgebenden Reblandnutzungen als vorbelastet eingestuft werden. Insofern sind Empfindlichkeiten gegenüber den spezifischen Veränderungen durch Bebauungen und Gartennutzungen mit Sicherheit zu verneinen. Die geregelte Ableitung des von Osten oberflächennah zuströmenden Grundwassers ist sicherzustellen. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gelten die allgemein bekannten Grundsätze.

Klima / Luft

Zwar entwickelt das Rebland grundsätzliche luftregenerative Wirkungen auf die – tieferliegend – bestehende Ortslage, ist aber nicht klimaentscheidend. Somit muß das Klimapotential als weitgehend unempfindlich gegenüber den voraussichtlichen kleinflächigen Veränderungen angesehen werden.

Kleinklimatische Veränderungen durch z.B. Aufheizungen über zusätzlichen versiegelten Flächen im Satzungsgebiet selbst sind unvermeidbar.

Naturerleben und Erholung

Das monotone Landschaftsbild muß als weitgehend unempfindlich eingeschätzt werden. Der Ortsrand ist – nicht nur im Bereich des Plangebietes – als sehr strukturarm einzuschätzen.

2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. §17(2) Ziff. 1b+ c LPfIG RP

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Sonderstandorte mit hohem Entwicklungspotential/Seltenheit sind nicht vorhanden.



2.6 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen bzw. Anforderungen an die Flächen des Geltungsbereiches

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen – idealisierend – 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. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung zugrunde zu legen. Die derzeitige Nutzung ist zu berücksichtigen, nicht aber die bekannte Eingriffsabsicht.

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

Arten- und Biotopschutz:

- Ergänzen der Reblandschaft mit Strukturelementen wie Gehölzen oder Rainen
- Extensivieren der Reblandnutzungen zur Ausweitung des Artenspektrums in Pflanzen- und Tierwelt.
- Erhalten des bislang nur teilversiegelten landwirtschaftlichen Wegenetzes in seiner heutigen Ausprägung

Boden:

- Extensivierung der Reblandnutzungen; weitgehendere Bodenbedeckung

Wasser:

- Retention statt schneller Ableitung des Niederschlagswassers wie des zuströmenden Grundwassers (Abbau künstlicher Regulationssysteme)

Klima/Luft:

- Erhalten des ortslagenzugeordneten Offenlandes

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr:

- Verbesserung der Landschaftsbildqualität durch Strukturergänzungen mit Bildelementen wie Bäumen und Hecken auch in ortsnaher Lage.
- Instandhaltung und bessere Differenzierung des Wegesystems (Erhöhen der Attraktivität für Feierabenderholung und Tourismus)

Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige (Ortsrand-) Bebauung:

- Begrenzung der überbaubaren Flächenanteile deutlich unterhalb der Obergrenzen der BauNVO.
- Regelung / Limitierung der Höhenentwicklung der Gebäude analog der bereits bestehenden Bebauung
- zumindest teilweise Durchgrünung im öffentlichen Straßenraum
- Vorgabe von Gestaltungsmotiven zur Harmonisierung der Kubaturen ergänzender Baukörper in künftiger Ortsrandlage
- Ausbildung eines abschließenden Ortsrandes nach Norden

3. Abweichen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den vorstehend entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Vorrang einer baulichen Entwicklung in folgenden Punkten und aus folgenden Gründen erheblich wie nachhaltig abgewichen:

Generell

Begründung:

- *Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Plangebiet als Siedlungserweiterungsfläche für den Kernort Palzem dargestellt. Die hieraus resultierenden grundsätzlichen Abweichungen von den unabgewogenen wie idealisierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind i.S. einer ordnungsgemäßen Entwicklung nach BauGB in Kauf zu nehmen und können nicht mehr infrage zu stellen sein. Insgesamt wird ein gesamtökologisch nur sehr nachrangiges Gelände beansprucht.*

Arten- und Biotoppotential

- Kein Erhöhen der Strukturdiversität i.S. der originären Zielvorstellungen
- Kein Extensivieren der Reblandnutzungen
- Kein Erhalten des „offenen“ Wegenetzes

Begründung:

- *Ein in die Fläche reichendes Ergänzen mit Strauchgruppen und Obsthochstämmen o.ä. ist bei Vorrang einer wirtschaftlichen baulichen Entwicklung sowie vor dem Hintergrund höchst beengter Flächenzuschnitte bei einer notwendigen Bauabschnittsbildung nicht möglich.*
- *Die bestehenden Reblandnutzungen sind aus wirtschaftlichen Gründen ohnehin in Aufgabe begriffen.*
- *Dem Erhalten von Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen steht der durch Flächennutzungsplandarstellung dokumentierte Vorrang einer baulichen Entwicklung entgegen.*

Bodenpotential:

- Kein Extensivieren von Reblandnutzungen
- Erhebliche Umlagerungen des Bodens

Begründung:

- *Die bestehenden Reblandnutzungen sind aus wirtschaftlichen Gründen ohnehin in Aufgabe begriffen.*
- *Mit der baulichen Entwicklung gehen zwangsläufig erhebliche Umlagerungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen einher. Detailliertere Regelungsmöglichkeiten als Hinweise auf Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sieht das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung nicht vor.*

Wasser:

- Keine Aufhebungen der bestehenden Dränierungen

Begründung:

- *Das weit verzweigte Dränagenetz stammt aus der Flurbereinigung und ist zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit des angrenzenden Reblandes unverzichtbar.*

Klima / Luft:

- Bebauung statt Erhalten des ortslagenzugeordneten Offenlandes

Begründung:

- *Die beanspruchten Flächen sind für luftregenerative Wirkungen nicht vorrangig*

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr:

- Keine Strukturergänzung mit Bildelementen der ortsnahen Kulturlandschaft; statt dessen: Umwandlung zu Siedlung

Begründung:

- *Zwei sich widersprechende Vorgaben sind auf derselben Fläche nicht umsetzbar.*

Auch den ergänzend entwickelten Wünschen an eine künftige – abschließende – Ortsrandbebauung kann nur bruchstückhaft nachgekommen werden.

- Keine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie Verzicht auf eine wirksame Ortsrandbegrünung.

Begründung:

- *Die innere Erschließung ist mit 5,5m für eine vorübergehend als reine Stichstrasse zu nutzende Erschließung breitenoptimiert. Ein Schaffen von fixen Baumstandorten in einem solchen Straßenraum würde zu überproportionalen Mehrkosten und einer Straßenverbreiterung führen, die die ohnehin sehr geringen Grundstückstiefen weiter einengen würde. Gleiches gilt für den fehlenden Platz für landschaftsseitige Eingrünungen nach Nordosten.*

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Die Auswahl des Geländes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte seitens der Gemeinde aus übergeordneten Gesichtspunkten. Ausschlaggebend war u.a. die ökologische Nachrangigkeit.

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

- Die neuen Gebäude des Plangebietes werden aus der freien Landschaft in Erscheinung treten.
- Das vorlaufende hydrogeologische Gutachten hat offengelegt, daß zwar oberflächennah hinreichende Infiltrationsraten bestehen, daß aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der relativen Undurchlässigkeit des Untergrundes bei gleichzeitig zuströmendem Grundwasser von dezentralen Versickerungslösungen Abstand genommen werden sollte.
- Sämtliche Entwässerungsmaßnahmen belasten aus topografischen Gründen die Systeme der Altortlage.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Planerische Konzeption

Die städtebauliche Rahmensituation ist geprägt von einer Art „Lücke“ zwischen den Ausläufern der Altortlage (Endpunkt: Kapelle), einer lückigen Neubebauung entlang der Römerstrasse und einer davon nach Norden abgesetzt in den Weinbergen liegenden Aussiedlung. Die Rasterung der Neubauf Flächen nimmt in Palzem bislang weitgehend die vorgegebene Linearität bzw. Rasterung aus den Feldwirtschaftswegen der Flurbereinigung auf.

Nach dem Willen der Ortsgemeinde soll eine Stich- bzw. Ringerschliessung entwickelt werden, die alle erschließungstechnischen Vorteile vereint.

Die Prägung des Umfeldes entbindet von der zwingenden Verpflichtung zu einer umfangreicheren Einbindung im Eingriffsbereich selbst, wenn ersatzweise in der vorgelagerten Feldflur Struktur erhöhungen vorgenommen werden.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz aus der Ortslage und die Strasse „Im großen Garten“ vorgegeben. Der Verzicht auf eine Zweit-Anbindung an die verlängerte Römerstrasse hat beitragsrechtliche Hintergründe und unterbindet landwirtschaftlichen Verkehr durch das Baugebiet.

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt unter Verlängerung bereits bestehender Leitungsnetze. (Über die Löschwasserversorgung liegen unverändert noch keine Angaben vor.)

Bzgl. der Schmutzwasserentsorgung bleiben die aktuellen wasserwirtschaftlichen Belange zu beachten, d.h. es wird ein Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser aufgebaut.

Aufgrund der Undurchlässigkeit der tieferliegenden Bodenschichten und des hohen Grundwasserstandes scheiden Versickerungsverpflichtungen auf privaten Grundstücken aus. Für das Oberflächenwasser des Satzungsbereichs wird deshalb nur eine Rückhaltung im Umfang von 50l/qm versiegelter Fläche sowie eine Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge gefordert, wegen der nur unzureichenden Endinfiltrationsraten bzw. des sehr hohen Grundwasserstandes ist jedoch ein leitungsgebundener Abschlag der anfallenden Überschüßmengen notwendig. Details hierzu sind einer gesonderten siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

Die Erschließung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Für den ausgekoppelten Teil 1 kann vorübergehend die Durchgängigkeit über den bestehenden Wirtschaftsweg sichergestellt werden.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Bedingt durch die vorgefundenen Biotoptypen entsteht im Grundsatz ein nur „geringer“ Eingriff in ökosystemare Zusammenhänge. Eine Minimierung des Eingriffstatbestandes erfolgt primär durch Kappungen der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach §19(4) Satz2 BauNVO sowie durch rahmengebende Gestaltkriterien.

4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die vorgenommenen städtebaulichen wie gestalterischen Festsetzungen im Geltungsbereich sollen neben einer Kubaturbegrenzung für die Baukörper insbesondere wesentliche „Mißgestaltungen“ bei den Gebäuden unterbinden. In diese Richtung wirken die Vorgaben zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der Dachlandschaft.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

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

Konzeptionelles

Bei den vorgegebenen Rahmenbedingungen bleiben die Handlungsspielräume eng begrenzt. Insbesondere verhindert die Beengtheit eine Umsetzung weiterreichender öffentlicher Durchgrünungsanteile, was jedoch mit Blick auf die umgebenden Siedlungsflächen und den „weitgehend kahlen“ Ausgangszustand tolerabel erscheint, wenn statt dessen an anderer Stelle – vorgelagert – sinnvolle Aufwertungen für die Landschaftsbildqualität erfolgen können. Es werden primär Biotoptypen nur geringer ökologischer Wertigkeit überplant.

Nahezu alle Kompensations(flächen)anteile bleiben ergänzend extern zu erbringen.

Arten- und Biotopschutz

Die Ausgangssituation als überwiegend Rebland / Reblandbrache ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als von nur geringem Wert einzuschätzen.

Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf privatem wie öffentlichem Grund erfolgt – gemessen am Ausgangszustand – eine Vielfalterhöhung mit Positiveffekten für das Arten- und Biotoppotential. Der Verlust des Biotoptyps „Rebland“ ist im lokalen Bezug unerheblich.

Fazit: Aus Sicht des Arten- und Biotoppotentials sind keine weiteren Maßnahmen zur streng funktionalen Kompensation i.S. einer Wiederherstellung spezifischer Biotoptypen für zu tätige Eingriffe notwendig. Die Kompensation ist mit den festgesetzten Maßnahmen erbracht. Biotopentwickelnde Maßnahmen auf externen Flächen greifen zusätzlich.

Dieses Fazit hat für den ausgekoppelten Teil 1 unvermindert Geltung.

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. Der eigentliche Ausgleich in der Wasserführung muß wegen des hohen Grundwasserstandes teilweise extern erbracht werden (siehe siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption).

Fazit: Für den Wasserhaushalt muß die notwendige Kompensation in Kombination mit den externen Maßnahmen nach siedlungswasserwirtschaftlichen Vorgaben als erbracht gelten.

Nachsatz: Wegen fehlender Nennung der externen Maßnahmenanteile zur Retention ist eine Eingriffsabschätzung hierfür nicht möglich und muß in einem separaten LBP abgehandelt werden.

Für den ausgekoppelten Teil 1 muss gem. Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle WAB, der Ausgleich im allgemeinen Wasserhaushalt als erbracht gelten.

Klima / Luft

Belastungen durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind bei dem gewählten Gebietstyp nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen werden in Verbindung mit den Maßnahmen zur inneren Durchgrünung auf privatem Grund im unmittelbaren Umfeld summarisch kompensiert. Der Verlust unmittelbar ortlagenzugeordneter Ausstrahlungsflächen ist aufgrund der weiten umgebenden Offenlandflächen gesamt-klimatisch unerheblich.

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

Dieses Fazit hat für den ausgekoppelten Teil 1 unvermindert Geltung.

Naturerleben und Erholung / Wohnen

Für das Landschaftsbild entstehen durch die Einbringung weiterer Gebäudekubaturen in den bisherigen Aussenbereich nur nachgeordnete Veränderungen. Primär verschiebt sich die Ortsrandlinie in vergleichbarer (= vergleichbar niedriger!) Qualität. Die Maßnahmen zur Gebäudeanordnung, zur äußeren Gebäudegestaltung sowie zur Basisdurchgrünung wirken vermittelnd.

Fazit: Das Landschaftsbild muß in hinreichendem Maße als gem. gesetzlichem Auftrag „umgestaltet“ gelten. Eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung fehlt in Palzem überall, wäre „untypisch“. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur ggf. sachgerechten Aufwertung des Landschaftsbildes auf vorgelagerten externen Flächen.

Dieses Fazit hat für den ausgekoppelten Teil 1 unvermindert Geltung.

Boden

Angesichts der relativen Unempfindlichkeit anderer Potentiale wird – wie bei fast allen Eingriffen durch Bebauungen – der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichen wertbildenden Faktor für den Umfang zu initiiertender Kompensationsmaßnahmen. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entsiegelungsmaßnahmen andernorts ist der Eingriff funktional nicht ausgleichbar und muß anderweitig hilfsweise durch biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernden Wirkungen „ersetzt“ werden.

Die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt gem. nachstehender Tabelle orientiert an der Flächenbilanz (s.a. Kap. 8). Die ursprüngliche Tabelle wurde im Zuge der im September 2005 erbetenen Geltungsbereichsteilung in die Teilbereiche 1 und 2 aufgespalten.

Relevant i.S. dieser Begründung ist nur die Tabelle für Teilbereich 1

Kompensation Teil 1	 nominale Fläche m²	 anrechenbare Fläche m²	
Straßen	1.610	+ 1.610	(E)
./.. vorh. Straßen	300	- 300	(A)
Fussweg	105	+ 105	(E)
Öffentliche Grünflächen	200	---	(-)
Interne Retentions- und Kompensationsflächen (x0,5)	990	- 445	(A)
Bauflächen (9.170qm x 0,4 x 1,5)	5.500	+ 5.500	(E)
Nominales Kompensationsdefizit:		+ 6.470	(E)

Kompensation Teil 2	 nominale Fläche m²	 anrechenbare Fläche m²	
Straßen	1.465	+ 1.465	(E)
./.. vorh. Straßen	300	- 300	(A)
./.. vorh. Wirtschaftsweg (180m x 3m x 0,5)	540	- 270	(A)
Öffentliche Grünflächen	195	---	(-)
Bauflächen (10.100qm x 0,4 x 1,5)	6.060	+ 6.060	(E)
Nominales Kompensationsdefizit:		+ 6.955	(E)

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

Fazit: Nominal sind die Bodenfunktionsverluste in Teil 1 durch die Maßnahmen (Retentionsflächen) im Kerneingriffsgebiet noch sehr unzureichend kompensiert .

Hierzu werden ergänzende Maßnahmen eingeworfen.

5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Da eine hinreichende Kompensation im Kerngeltungsbereich nicht möglich ist, werden zusätzliche externe Maßnahmen in Orientierung an den Vorgaben von Biotopverbundplanung / Landschaftsplanung / Flächennutzungsplandarstellung sowie unter Berücksichtigung der Eingriffe in Form von der Biotopkartierung erfasste Bereiche vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Defizite sind insbesondere abzudecken:

- **13.425qm Bodenfunktionsverluste (weitgehend flächendisponibel)**
davon Teil 1: 6.470qm, Teil 2: 6.955qm
- **Fehlende Ortsrandeinbindung nach Norden (gilt für beide Teile)**

Aufgrund der weitgehend fehlenden Flächenbindung auf Grundlage von Defiziten in anderen Potentialbereichen sind die Flächen zur ergänzenden externen Kompensation für Boden(funktions)verluste in hohem Maße flexibel.

Der fachplanerische Vorschlag lautet – relativ allgemein gefasst – auf:

- **Flächenextensivierungen**
- **Waldumbau massnahmen**
- **Landschaftsbildverbessernde Massnahmen im Norden der Ortslage sowie entlang von Wanderwegen bzw. im Zusammenhang mit den Flächen zum externen Nachweis einer Retention von rd. 530cbm Niederschlagswasser (für Teil 2)**

5.2.1 Sondierung potentieller externer Kompensationsmaßnahmen

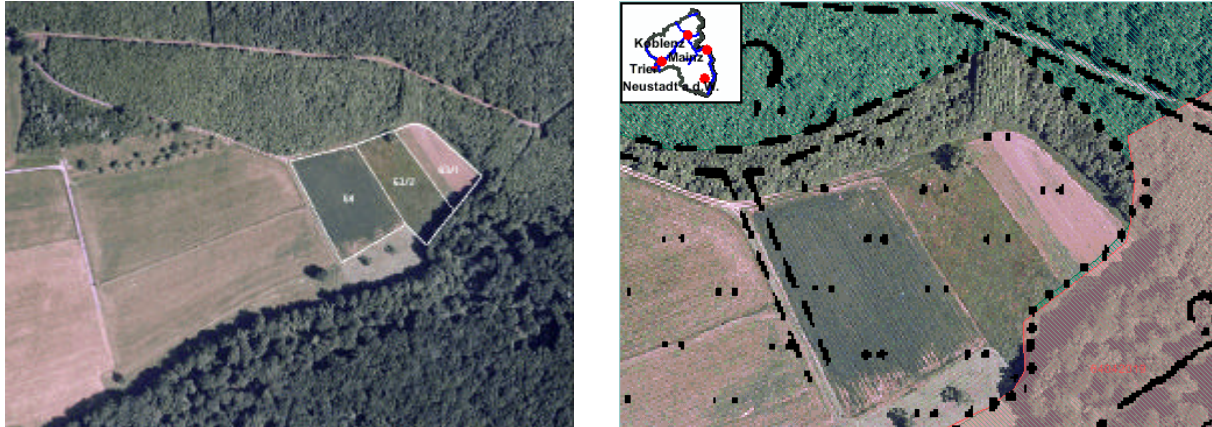
Abweichend zu den aus fachplanerischer Sicht vorgegebenen Kriterien wurden durch die Ortsgemeinde Mitte April 2005 sowie anlässlich einer gemeinsamen Begehung am 11.05.2005 externe Flächenvorschläge unterbreitet und aus fachplanerischer Sicht noch am gleichen Tage aufbereitet um eine sachgerechte Entscheidung für die endgültig auszuwählenden Flächen sicherzustellen (**Diese Ausarbeitung ist als Anlage Bestandteil der Begründung**).

Per Mail vom 24.06.2005 wurden seitens der Ortsgemeinde letztendlich zum Einwurf (für beide Teile) vorgegeben:

- Gemarkung Esingen, Flur 1, Flurstück 63/2 (Aufforstung)
- Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 100/2 (Aufforstung)
- Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 146
- Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 147

5.2.2 Präzisierung der Maßnahmenvorschläge

Gemarkung Esingen, Flur 1, Flurstück 63/2; 4.775qm



Das favorisierte Grundstück stößt im Nordwesten und Südosten an bestehende Wälder. Diese umgebenden Wälder sind in Gänze FFH-Gebiete; der südlich angrenzende – ältere – Wald ist zudem in der Biotopkartierung erfasst.

- **FFH-Gebiet 6404-305: „Kalkwälder bei Palzem“; ...**
- Biotop 6404-2019: „Hochwald westlich Südlingen“; unterholz- und totholzreicher ungleichaltiger Hochwald mittlerer Standorte mit typischer vertikaler Strukturvielfalt und reifer „Kraut“-Schicht (Efeu, Weißwurz, Maiglöckchen, Buschwindröschen, Waldsegge, ...; Schongebiet-III mit Empfehlung zur freien Entwicklung)

Der südliche Waldrand ist aktuell geprägt durch hohe Bäume, während im Norden – abgetrennt durch eine Wegeparzelle – jüngere Aufforstungen angrenzen. Von einer isolierten Aufforstung des Grundstücks 63/2 wurde mit Blick auf die Nutzbarkeit von 63/1 in der vorlaufenden Analyse abgeraten.

Durch eine Aufforstung des Flurstücks 63/2 wird sich das östlich angrenzende Grundstück 63/1 mittelfristig in eine Waldlichtung wandeln, was bzgl. wechselnder Belichtung/Besonnung, in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und durch die lange Randlinie landespflegerisch eine zusätzliche Aufwertung bedeutet auch wenn dieses Flurstück formal gar nicht in die Maßnahme integriert ist. Andererseits ist eine – kurz- bis mittelfristig zu unterstellende – nachträgliche Waldumwandlung des Flurstücks 63/1 auch nicht schädlich.

Die Maßnahmenvorgabe lautet somit:

Neuaufforstung des Flurstücks 63/2 unter Erhaltung der Solitärstellung des bestehenden alten Birnbaumes. Die Aufforstung hat nach standörtlichen Kriterien in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt als Laubmischwald zu erfolgen, wobei entlang der Grenze zum Flurstück 64 ein gestufter Waldrand mit strauchartigen Gehölzen auszubilden ist.
(Buchung über Ökokonto)

anrechenbarer Kompensationswert für Bodenfunktionsverluste:

4.775qm x 0,80 = 3.820qm (Aufforstung)

Diese Maßnahme soll zu je 50% = 1.910qm auf die beiden Teilbereiche aufgeteilt werden.

Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 100/2; 5.827qm



Das favorisierte Grundstück bildet die nordwestliche Hälfte einer lichtungartigen Einkerbung in einen zusammenhängenden Waldbestand. Im Westen schließen eine junge Streuobstwiese sowie ein senkrecht aufstoßender feldholzartiger Gehölzriegel an, der von dominanten Eichen geprägt ist. Der spezifische Wert entsteht durch die Mosaikbildung; die Flächen der Lichtung liegen seit längerem brach.

- FFH-Gebiet 6404-305: „Kalkwälder bei Palzem“; ...
- Biotop 6404-2010: „Buchenwald westlich Rommelfangen“; unterwuchsreicher ungleichaltiger Hochwald mittlerer Standorte mit Altbäumen im Bestand; die Lebensgemeinschaft ist besonders gut ausgebildet, der Bestand ist sehr wüchsig, arten- und strukturreich; reife „Kraut“-Schicht (Buschwindröschen, Waldmeister, Weißwurz, Perlgras, ...); Schützenswertes Gebiet-IIb mit Empfehlung zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil)

Insbesondere der Waldrand im Südosten und Nordosten der Lichtung besticht durch seine ausgeprägten Kronentraufen. Gleiches gilt für die Eichen der Feldholzinsel im Westen.

Aufgrund der Positivwirkungen durch hohe Randlinieneffekte, die ausgeprägte Kronentraufe entlang des Nachbargrundstücks im Osten und der bei einer Gesamtaufforstung nicht mehr nutzbaren Nachbarparzelle 100/1 wird die gemeindlich präferierte Aufforstung nur für die nördliche Grundstückshälfte vollzogen. Die südliche Grundstückshälfte wird hingegen extensiviert und mit einzelnen Obsthochstämmen ergänzt, die sowohl den Feldholzcharakter des Streifens mit hohen Eichen erhalten als auch eine sinnvolle Ergänzung zu dem angrenzenden Streuostrelikt bilden.

Die Maßnahmenvorgabe lautet somit:

Neuaufforstung der Nordosthälfte des Flurstücks 100/2 sowie Anpflanzung von ca. 15 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten auf der Südwesthälfte von Flurstück 100/2. Die Südwesthälfte ist in dauerhaft extensiver Nutzung zu halten, Überhänge von den Eichen eines westlich angrenzenden Grundstücks sind zu dulden. Die Artenzusammensetzung der Neuaufforstung ist nach standörtlichen Kriterien als Laubmischwald in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt vorzunehmen.

(Buchung über Ökokonto)

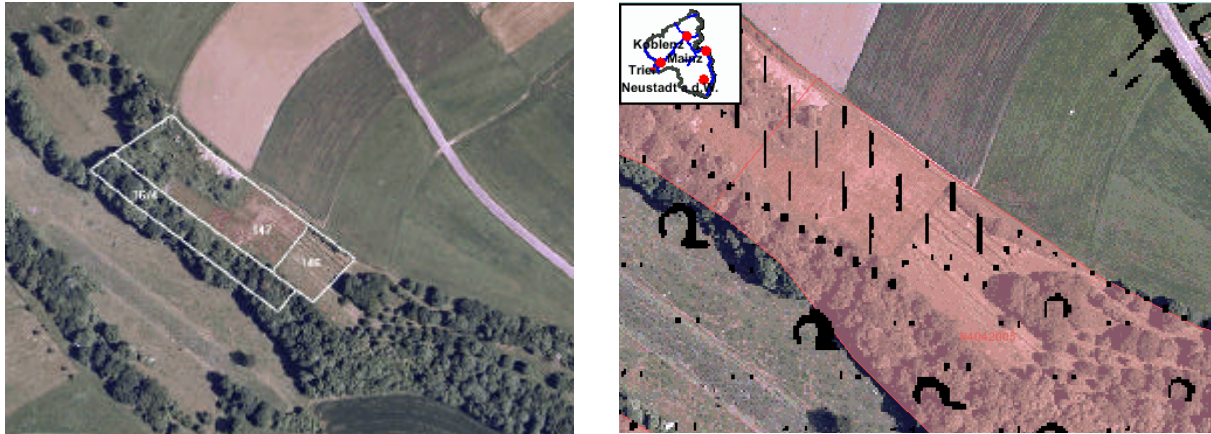
anrechenbarer Kompensationswert für Bodenfunktionsverluste:

$5.827\text{qm} \times 0,5 \times 0,50 = \text{ca. } 1.460\text{qm}$ (Aufforstung)

$5.827\text{qm} \times 0,5 \times 0,80 = \text{ca. } 2.330\text{qm}$ (extensive Obstwiese)

ca. 3.790qm

Diese Maßnahme soll Teil 2 zugerechnet werden.

Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 146; 1.865qm

Das favorisierte Grundstück grenzt im Nordosten an Intensivackerland (von dort mit einer schmalen dornigen Hecke und einer solitären Eiche abgesetzt), im Südwesten an typische Bachbegleitgehölzstrukturen entlang des Spirzinger Baches. Im Südosten grenzt Halboffenland an, im Nordwesten eine teilweise überschüttete Weinbergsbrache. Das Grundstück selbst ist ein aufgelassener Weinberg, der im Oberhang von 4 mit Trockenmauern aufgesetzten Terrassen gegliedert wird, im Süden als Brachland mit Tendenz zu einer Wiese mittlerer Standorte ausläuft (Nährstoffaustrag aus alter Weinbergsnutzung an den Hangfuß).

- FFH-Gebiet: (keines)
- Biotop 6404-2005: „Tal des Spirzinger Baches bei Esingen“; Biotoptypenkomplex der Bachgebiete mit 3% Gehölzen, 15% Offenland und 82% Rainen und Gebüsch; langsam fließender gestreckter Bach mit z.T. Hochstauden; angrenzend Komplex aus lückigem Bewuchs mit Einzelbäumen und Einzelgebüsch; Halbtrockenrasen, Rebland, Wiesen mittlerer Standorte; Nutzung teils intensiv teils aufgegeben, z.T. auch beweidet. Gebüsch überwiegend geschlossen, mit Strauchhecken, gemäßigttem Trockengebüsch, Gebüsch mittlerer Standorte.
schwache Beeinträchtigung durch Wege, Abfall, Ablagerungen (Müll, Bauschutt) und expansive Pflanzenarten (Robinie).
Wertbestimmend ist der Komplex mit anderen Biotopen und die gute Mosaikbildung im Inneren. Teilziel ist die Förderung der bislang nur fragmentarisch entwickelten Halbtrockenrasen auf südexponierten Hängen.
Schongebiet (III), Gewässer z.T. nach §24 (10c) als naturnaher unverbaubarer Bachabschnitt geschützt.

Wertgebend ist der Offenlandcharakter an einem fast gantztägig besonnten Südwesthang, der nach Aufgabe der Weinbergsnutzung mittlerweile im Oberhang halbtrockenrasenartige Züge trägt und zusätzlich durch die erhaltenen Trockenmauern aufgewertet wird.

Die Biotopverbundplanung sieht für den Talraum eine weitgehende Offenhaltung bei extensiver Weiternutzung vor, während sich die ehemaligen Weinberge nach ihrer Auflassung faktisch durch unkontrollierte Verbuschung und mangelnde Pflege zunehmend schließen. Gerade der Erhaltung/Entwicklung der wenigen halbtrockenrasenartigen Ausprägungen mit den Zusatzstrukturen der alten Trockenmauern kommt in diesem Zusammenhang besonderer Wert zu.

Die Maßnahmenvorgabe lautet somit:

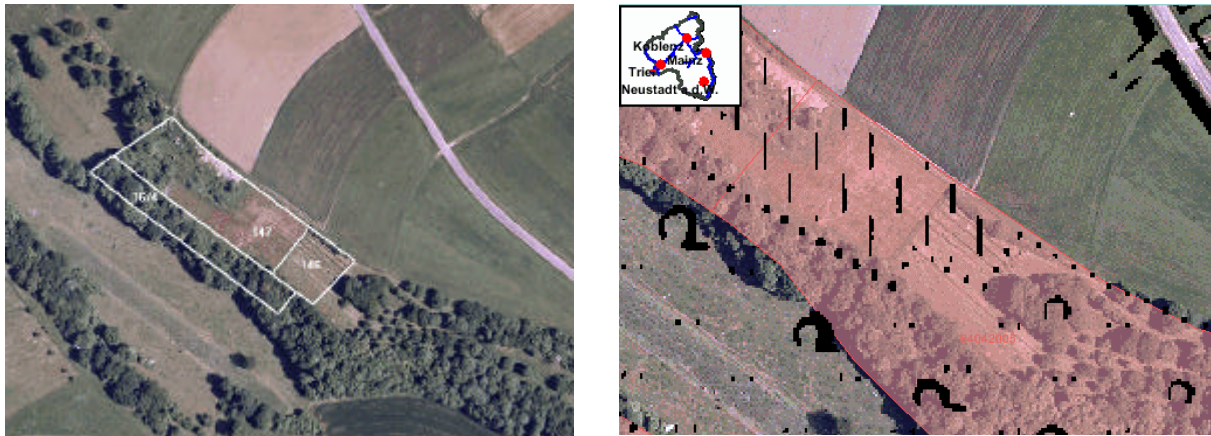
Erhalten der vorhandenen Trockenmauern in vollem Umfang. Offenhaltung durch dauerhafte Extensivbeweidung mit Schafen oder Ziegen in Verbindung mit dem Nachbargrundstück 147.
(Buchung über Ökokonto)

anrechenbarer Kompensationswert für Bodenfunktionsverluste:

1.865qm x 0,5 x 1,00 = ca. 935qm (Oberhang mit Beweidung und Trockenmauern/Trockenrasen)
1.865qm x 0,5 x 0,80 = ca. 745qm (Unterhang mit Beweidung)
ca. 1.680qm

Diese Maßnahme soll Teil 1 zugerechnet werden.

Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 147; 5.796qm



Das favorisierte Grundstück grenzt im Nordosten an Intensivackerland, im Südwesten an typische Bachbegleitgehölzstrukturen entlang des Spirzinger Baches. Im Südosten grenzt eine Weinbergsbrache an, im Nordwesten Halboffenland. Das Grundstück selbst ist ein aufgelassener Weinberg, der in seiner nordwestlichen Hälfte bis vor kurzem als Erddeponie genutzt wurde und bis heute teilweise vegetationsfrei ist. Im übrigen Teil der Nordwesthälfte greift die Sukzession mit zunehmender Verbuschung Raum. Die Südosthälfte ist eine ältere Weinbergsbrache mit dem aktuellen Charakter einer Wiese mittlerer Standorte, die hangaufwärts ausmagert.

- FFH-Gebiet: (keines)
- Biotop 6404-2005: „Tal des Spirzinger Baches bei Esingen“; Biotoptypenkomplex der Bachgebiete mit 3% Gehölzen, 15% Offenland und 82% Rainen und Gebüsch; langsam fließender gestreckter Bach mit z.T. Hochstauden; angrenzend Komplex aus lückigem Bewuchs mit Einzelbäumen und Einzelgebüsch; Halbtrockenrasen, Rebland, Wiesen mittlerer Standorte; Nutzung teils intensiv teils aufgegeben, z.T. auch beweidet. Gebüsch überwiegend geschlossen, mit Strauchhecken, gemäßigttem Trockengebüsch, Gebüsch mittlerer Standorte.
schwache Beeinträchtigung durch Wege, Abfall, Ablagerungen (Müll, Bauschutt) und expansive Pflanzenarten (Robinie).
Wertbestimmend ist der Komplex mit anderen Biotopen und die gute Mosaikbildung im Inneren. Teilziel ist die Förderung der bislang nur fragmentarisch entwickelten Halbtrockenrasen auf südexponierten Hängen.
Schongebiet (III), Gewässer z.T. nach §24 (10c) als naturnaher unverbaubarer Bachabschnitt geschützt.

Wertgebend ist der Offenlandcharakter an einem fast ganztägig besonnten Südwesthang, der nach Aufgabe der Weinbergsnutzung auf dem nicht überschütteten Teil zumindest im Oberhang zu halbtrockenrasenartigen Beständen entwickelt werden kann. Für den überschütteten Teil ist aus grundsätzlichen Gründen keine Biotopentwicklung anrechenbar, wiewohl sich auch dort aufgrund des besonders engen Strukturmosaiks und der ständigen Devastierungen Sonderbiotope entwickelt haben. **(Vor einer Anrechenbarkeit wäre der Kontaminationsaspekt zu klären!)**

Die Biotopverbundplanung sieht für den Talraum eine weitgehende Offenhaltung bei extensiver Weiternutzung vor, während sich die ehemaligen Weinberge nach ihrer Auflassung faktisch durch unkontrollierte Verbuschung und mangelnde Pflege zunehmend schließen. Gerade der Erhaltung der wenigen verbleibenden Offenlandflächen mit z.T. sehr mageren Ausprägungen kommt in diesem Zusammenhang besonderer Wert zu.

Die Maßnahmenvorgabe lautet somit:

Offenhaltung durch dauerhafte Extensivbeweidung mit Schafen oder Ziegen in Verbindung mit dem Nachbargrundstück 146.

(Buchung über Ökokonto)

anrechenbarer Kompensationswert für Bodenfunktionsverluste:

$5.796\text{qm} \times 0,5 \times 0,3 \times 1,00 = \text{ca. } 870\text{qm}$ (Oberhang mit Beweidung und Trockenrasen)

$5.796\text{qm} \times 0,5 \times 0,7 \times 0,80 = \text{ca. } 1.625\text{qm}$ (Unterhang mit Beweidung)

ca. 2.495qm

Diese Maßnahme soll Teil 1 zugerechnet werden.

Für den ergänzenden Ausgleich im Kerngeltungsbereich ausgewiesener Defizite für Bodenfunktionsverluste im Umfang von rd. 13.425qm ergeben sich somit weitere anrechenbare Kompensationsleistungen im Umfang von

- **3.820qm** (Aufforstung von Esingen, Flur 1, Flurstück 63/2)
 - **3.790qm** (Aufforstung bzw. extensive Obstwiese auf Helfant, Flur 2; Flurstück 100/2)
 - **1.680qm** (Extensivierung, Beweidung, Trockenmauern auf Helfant, Flur 2, Flurstück 146)
 - **2.495qm** (Extensivierung, Beweidung auf Helfant, Flur 2, Flurstück 147)
- 11.785qm**

Hierauf entfallen für Teil 1: (1.910 + 1.680 + 2.495 =) 6.085qm,
für Teil 2: (1.910 + 3.790 =) 5.700qm

Dies entspricht rein nominal für Teil 1 einem Erfüllungsgrad von rd. 94%, für Teil 2 einem Erfüllungsgrad von 82%

Die Minderkompensation für den Teil 1 wird nach dem Willen der Gemeinde in die städtebauliche Abwägung eingestellt, während für Teil 2 zu einem späteren Zeitpunkt – nach Korrektur der Maßnahmeninhalte im Kerngeltungsbereich sowie zur externen Retention – neu entschieden werden soll.

5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich sind nach funktionaler Veranlassung den neuen Bauflächen sowie den neuen Straßen im Verhältnis der versiegelbaren/versiegelten Flächen zuzuordnen. Eine exakte Zuordnung ist erst nach Vollzug der Bodenordnung und Kenntnis der tatsächlichen Flächenzuschnitte möglich. **Für den aktuell anstehenden Teil 1 ergibt sich:**

Neuversiegelung für Straßen und Wege			ca. 1.415 qm
Neuversiegelung für neue Bauflächen (WA)			<u>ca. 5.500 qm</u>
			ca. 6.915 qm
Auf Straßen und Wege entfallen	$\frac{100}{6.915}$	x	1.415 = 20,46 %
Auf neue Bauflächen (WA) entfallen	$\frac{100}{6.915}$	x	5.500 = 79,53 %

Somit entfallen - gerundet – auf die neuen Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) 79,5 % und auf die ergänzenden Verkehrsflächen 20,5 % des Kompensationsbedarfs für Bodenverluste durch neue Versiegelungen und Überbauungen.

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Diese tabellarische Gegenüberstellung erfolgt im **ANHANG**.

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.

Geltungsbereich/Bauabschnitte/Erschliessungsprinzip

Der Geltungsbereich wurde vorab im Jahre 2003 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses auf Basis der Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans und seitens der Grundstückseigentümer angedeuteter Verkaufsbereitschaft festgelegt. Nach längerer Diskussionsphase mit wechselnden Eigentumsverhältnissen und Verkaufsbereitschaften wurde letztendlich 2005 eine einfache Ringerschließung mit alleiniger Fahr-Anbindung an „Im großen Garten“ beschlossen, die von den Erschließungslängen optimiert ist und unerwünschten landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr unterbindet.

Probleme bei der Sicherung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung haben im September 2005 zur Auskoppelung eines ortslagenzugeordneten Teil 1 geführt.

Benachbarung WA und Landwirtschaft (Weinbau)

Eine Benachbarung der Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zu den typischen wie offensichtlichen Reblandnutzungen wird in einer traditionellen Weinbaugemeinde wie Palzem als unproblematisch angesehen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung / Verzicht auf Versickerungen

Wiewohl dezentrale flächige Versickerungen die beste Möglichkeit zum Ausgleich des allgemeinen Wasserhaushaltes sind, wird innerhalb des Baugebietes hierauf verzichtet. Das vorlaufende hydrogeologische Gutachten hat zwar für den obersten halben Meter (Rigosol) ausreichend günstige k_f -Werte offengelegt, doch steht das Grundwasser in den nicht dränierten Bereichen so hoch an, dass sich Versickerungen verbieten. Auf eine über eine reine Retention hinausreichende Niederschlagswasserbewirtschaftung wird deshalb im Eingriffsbereich verzichtet. Die Retention erfolgt dabei für Teil 1 innerhalb des Geltungsbereichs, für Teil 2 außerhalb.

Kanalanschlußmöglichkeiten

Das siedlungswasserwirtschaftliche Konzept nach aktuellem Diskussionsstand ermöglicht einen Schmutzwasseranschluss der Kellersohle z.T. erst etwa ab einem um 1m herausgehobenen Erdgeschoss. Aus diesem Grunde - wie mit Blick auf die hohen Grundwasserstände - werden solchermaßen herausgehobene Gebäude sanktioniert.

Verzicht auf innere Durchgrünung und Ortsrandeingrünung

Das zur Verfügung stehende Gelände erzwingt mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit sehr geringe Grundstückstiefen. Bei dieser Breite würde sowohl eine Durchgrünung des öffentlichen Strassenraums als auch eine landschaftsseitige Rahmeneingrünung von notwendigen mindestens 10-15m Tiefe die Bebaubarkeit grundsätzlich in Frage stellen.

Andererseits legt eine Analyse der vorhandenen Ortsränder von Palzem offen, dass eine – landespflegerisch wie fremdenverkehrlich höchst sinnvolle – Ortsrandeingrünung nach aktuellen Standards einen völlig neuen Ortsrandcharakter erzeugen würde. In Palzem geht der Ortsrand – wie vielfach auch in anderen Winzerorten – weitgehend unvermittelt in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen über. Hieraus abgeleitet erscheint eine Beschränkung auf die reine Grundstückseingrünung im privaten Bereich tolerabel, wenn statt dessen der Forderung nach einer Strukturhöhung in der vorgelagerten bislang „ausgeräumten“ Weinbergsflur Rechnung getragen wird.

Für den vorab ausgekoppelten Teil 1 verweist die Gemeinde auf die beabsichtigte Nacharbeit bzgl. der Ortsrandeingrünung in Teil 2.

Verzicht auf vorgeblendete Strukturdurchgrünung der Weinbergsflur

Die langwährende Diskussion um die Notwendigkeit einer ggf. von der eigentlichen Bebauung abgesetzten, für die Haupteinsehbarkeitsrichtungen jedoch vorgeblendeten Begrünung in der umgebenden Weinbergsflur brachte keine Ergebnisse. Nach Angaben der Gemeinde konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden, so dass auf eine Kompensationserbringung in diesem Bereich verzichtet wird.

Insbesondere für den im September 2005 ausgekoppelten Teil 1 ist eine isolierte Ortsrandeingrünung nicht möglich. Es wird seitens der Gemeinde auf die beabsichtigte Nacharbeit zur Ortsrandeingrünung in Teil 2 verwiesen.

Auswahl der externen Kompensationsflächen

Wiewohl die Kriterien für sachgerechte externe Kompensationsflächen recht weit gefasst waren, bereitete die Mobilisierung der Gemeinde erhebliche Schwierigkeiten. Die angebotenen Flächen wurden insbesondere nach forstwirtschaftlichen Aspekten ausgewählt, weniger nach den gesetzten Anforderungen oder landespflegerisch motivierten Gesichtspunkten bzw. in Orientierung an den Vorgaben übergeordneter Planwerke. Die Sicherung der Maßnahmen soll über Grundbucheintrag erfolgen.

Minderkompensation für Eingriffe in das Bodenpotential

Die fachliche Bilanzierung schließt für Teil 1 mit einem Erfüllungsgrad von knapp rd 94%. Hier vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass dieses nominal verbleibende Defizit durch die „Überkompensation“ beim Arten- und Biotoppotential aufgefangen wird, summarisch eine hinreichend Kompensation also als erfüllt anzusehen ist.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Grundstücke befinden sich bis heute überwiegend in privater Hand. Die Vermarktung über Bauträger soll eine zügige Umsetzung sicherstellen, dient jedoch nicht der Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs.

8. Flächenbilanz

(auf Basis der endgültigen Fassung i.d.F. vom Januar 2006,
planimetriert – auf 5qm gerundet):

Ursprüngl. Gesamtgeltungsbereich	m ²	
Gesamtfläche	23.835	

Teilfläche 1	m ²	%
Gesamtfläche, davon	12.075	100,00
Straßen	1.610	13,33
Fußweg	105	0,87
Grünflächen (öffentlich)	200	1,66
Interne Kompensationsflächen (privat)	990	8,20
Bauflächen WA, mit versiegelbarem Anteil (9.170 x 0,6)	(9.170) 5.500	(75,94) 45,55
nicht versiegelbarem Anteil	3.670	30,39

Teilfläche 2	m ²	%
Gesamtfläche, davon	11.760	100,00
Straßen	1.465	12,46
Fußweg	0	0,00
Grünflächen (öffentlich)	195	1,66
Interne Kompensationsflächen (privat)	0	0,00
Bauflächen WA, mit versiegelbarem Anteil (10.100 x 0,6)	(10.100) 6.060	(85,88) 51,53
nicht versiegelbarem Anteil	4.040	34,35

Externe Flächen (außerhalb des förmlichen Geltungsbereichs)	15.365	100,00
E1 (Esingen, Flur1, Flurstück 63/2)	4.775	31,08
E2 (Helfant, Flur2, Flurstück 100/2)	5.827	37,92
E3 (Helfant, Flur2, Flurstück 146)	1.865	12,14
E4 (Helfant, Flur2, Flurstück 147, hälftig)	2.898	18,86

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

(Da mittlerweile alle Flächen über Bauträger erschlossen werden sollen und somit auf die Gemeinde keine Erschließungskosten entfallen, wird auf diese Kostenermittlung verzichtet)



ANHANG

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz

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

Die Konfliktbereiche (K) sind in der Tabelle wie folgt den 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 Vorgaben und Erläuterungen der Kapitel 5.1 bis 5.3 bleiben zu beachten.)

Die in nachstehender Tabelle ausgewiesenen Defizite sind noch beizulegen bzw. mit entsprechend fundierter Begründung in die Abwägung einzustellen.



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

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

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	<p><u>KONFLIKTBEREICH</u> <u>ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</u></p> <p>(Verlust von Rebland/Reblandbrache = nachrangiger Eingriff)</p>		Vab1	(---)		<p>(aufgrund der Geringwertigkeit des betroffenen Biotoptyps ist keine funktionale Kompensation notwendig Eine Aufwertung entsteht bereits durch die sachgerechte Gehölzpflanzung gem. Festsetzungen im Gebietsinneren sowie zusätzlich durch die biotopstärkenden Maßnahmen im Zuge externer Kompensation.)</p>
			Aab1/ Eab1	(---)		
				<u>(kein Kompensationsbedarf)</u>		



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

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

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
Klb1	<u>KONFLIKTBEREICH</u> <u>LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG</u> Beseitigen des Landschaftsbild- elementes „Offenland“ an einem weitgehend strukturlosen Ortsrand		(Vlb1)	(---)		Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Alb1/ Elb1	Baumreihe entlang der Römerstrasse; Verpflichtung zu flächenanteiligen Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken. Dennoch: Defizit durch fehlende Ortsrandeinbindung gem. ein- schlägigen Vorgaben <u>Kompensationsdefizit</u>		Umgestaltung des Landschafts- bildes In die städtebauliche Abwägung eingestellt



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

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

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
Kk11	<u>KONFLIKTBEREICH KLIMA</u> (Verlust siedlungsnahen Offenlandes; Aufheizungseffekte über versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden; Siedlungsabwärme)		(Vkl1)	(---)		keine weitere Vermeidungs- möglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Ak11 Ek11	Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen in Zuordnung zu Gebäuden/Straßen (Restdefizit)		Durchlüftung, Beschattung, allg. Klimastabilisierung (Restdefizit aufgrund klein- klimatischer Veränderungen im Eingriffsbereich selbst unvermeidbar; Außenwirkungen jedoch <u>nicht</u> zu befürchten)



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

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

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	<p><u>KONFLIKTBEREICH</u> <u>WASSERHAUSHALT</u></p> <p>Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch Versiegelung bislang offenen Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten bzw. überbauten Flächen</p>		(Vwa1)	(---)		keine weitere Vermeidungs-/Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Awa1/ Ewa 1	<p>Empfehlung zur Nachnutzung unbelasteten Niederschlagswassers; wasserwirtschaftlicher Ausgleich auf externen Flächen (Details gem. gesonderter Fachkonzeption)</p> <p>(Defizit?)</p> <p><u>Kompensation wohl erfüllbar, aber vom siedlungswasserwirtschaftlichen Partner nur für Teil 1 nachvollziehbar nachgewiesen.</u></p>		<p>Reduzieren der Mengen abfließenden Niederschlagswassers;</p> <p>Veränderung des allgemeinen Wasserhaushalts wegen fehlen-der Möglichkeit zur vollständigen Wiederversickerung aufgrund geologischer Rahmenbedingungen</p> <p>(Hier ist auf die Bewertung der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachbehörde abzustellen !)</p>



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

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

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
Kbo1	<u>KONFLIKTBEREICH BODEN</u> (TEIL1) Bodenverluste durch Überbauung und sonstige zusätzliche Versiegelungen gem. Aufstellung im Langtext (1.610 + 105 + 5.500 – 300)	6.915 qm	(Vbo1)	(---)		keine weitere Vermeidungs- / Verminderungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauung
			(Abo1) (Ebo1)	(---)		Funktionaler Ausgleich bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
				Defizit im Kerngeltungsbereich (s. Langtext)	6.470 qm	
				Hilfsweise bodenfunktionsfördernde Massnahmen zur Biotopentwicklung auf externen Flächen gem. Langtext	6.085 qm	
			<u>Kompensationsdefizit</u>	385 qm	Erfüllungsgrad rd.94%; in die städtebauliche Abwägung eingestellt	

