

Bebauungsplan

"Am Kirchentürmchen, III. Abschnitt", 3. Änderung



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB

| | |
|-------------------|-------------|
| Verbandsgemeinde: | Weißenthurm |
| Gemeinde: | Urmitz |
| Gemarkung: | Urmitz |
| Flur: | 12 |

Satzungsexemplar

Stand: März 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



| | | | |
|----------------------|---------------|--------------|-----------|
| Ortsgemeinde: | Urmitz | | |
| Gemarkung: | Urmitz | Flur: | 12 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 1 |
| 1.1 Historie und Bestand | 1 |
| 1.2 Planerfordernis und Planungsanlass | 1 |
| 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans | 1 |
| 1.4 Bauleitplanerisches Verfahren | 2 |
| 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung | 4 |
| 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte..... | 5 |
| 3 Belange des Naturschutzes | 5 |
| 3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange..... | 5 |
| 3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume | 6 |
| 3.3 Wasserhaushalt und Boden..... | 7 |
| 3.4 Klima und Luft..... | 8 |
| 3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter | 8 |
| 3.6 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen | 9 |
| 3.7 Fazit und Abwägung | 10 |
| 4 Auswirkungen der Planung..... | 11 |
| 4.1 Flächenbilanz..... | 11 |
| 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung | 11 |
| 4.3 Kostenschätzung | 11 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes | 1 |
| Abbildung 2: Luftbild..... | 2 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm | 4 |
| Abbildung 4: Foto des Plangebietes | 7 |
| Abbildung 5 Pflanzschema des Ursprungsbebauungsplans | 9 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Verfahrensübersicht..... | 3 |
| Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung | 10 |
| Tabelle 3: Flächenbilanz..... | 11 |

Anlagen

1. Ausbuchung Ökokonto- Lageplan
2. Ausbuchung Ökokonto- Formblatt

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen III. Abschnitt“ wurde 1996 aufgestellt. Seitdem wurde er in insgesamt 2 Änderungsverfahren überarbeitet. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ursprungsplanung aus 1996. Das Gebiet des Ursprungsbebauungsplans weist noch vereinzelt Baulücken auf.

1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 beschlossen, eine Bebauungsplanänderung innerhalb des Gebiets „Am Kirchentürmchen, III. Abschnitt“ aufzustellen. Konkreter Anlass ist die faktische Nutzung der „Öffentlichen Grünfläche“ als Gartenflächen. Die angrenzenden privaten Eigentümer haben Interesse daran, die Flächen weiterhin privat zu nutzen. Da die Grünfläche auch als Ausgleichfläche dient, ist die entfallende landschaftspflegerische Nutzung auf einer entsprechenden Ersatzfläche durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichfläche steht im öffentlichen Interesse.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Siedlungsflächen und im Süden momentan durch Freiflächen, teilweise durch Streuobstwiesen. In dem südlich angrenzenden Bereich wird derzeit der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ aufgestellt. Infolge dessen Aufstellung ist aufgefallen, dass die betroffene Begrünungsfläche nicht entsprechend der Festsetzungen genutzt wird. In Folge dessen sollen die Flächen in „Private Grünflächen“ umgewandelt werden. Die für diesen Bereich berechneten Ausgleich soll auf einer externen Ausgleichfläche kompensiert werden

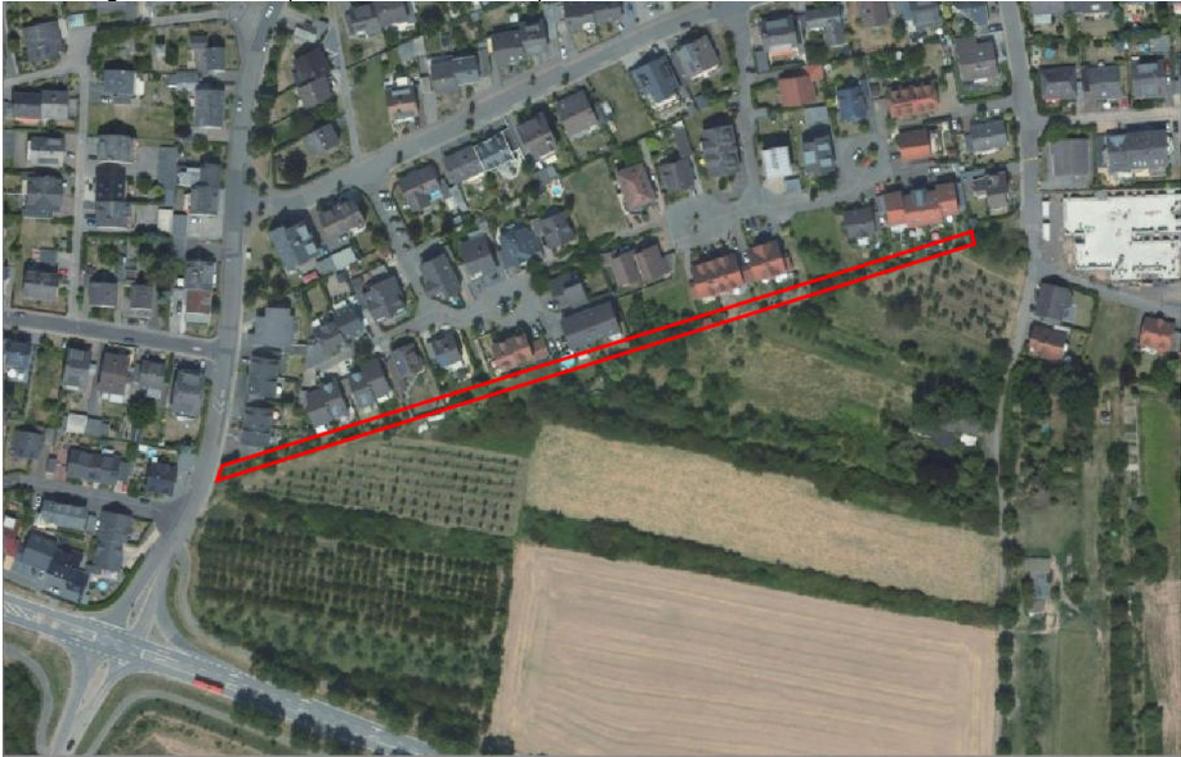
Die Fläche des Plangebietes umfasst 1.559 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen, III. Abschnitt“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine bislang als „Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot“ festgesetzten Fläche zu „Privaten Grünflächen“ umgewandelt werden. Durch die Umwandlung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die dadurch entfallende landschaftspflegerische Nutzung soll auf einer externen Ausgleichfläche kompensiert werden.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, da derartige Gebiete nicht im näheren Umfeld liegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde.

Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Plaidt (Rheinland Propan GmbH), Mühlheim-Kärlich (Balter Spedition GmbH & Co. KG), Andernach (Alufinish GmbH & Co. KG, Raiffeisen Waren-Zentrale, LTS Lohmann Therapie System AG, Erich Doetsch Lagerhallen und Verpackungen GmbH) und Neuwied (Flüssiggaslager Neuwied GmbH & Co. KG). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 3 km. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der

Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden. Damit gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den Beschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

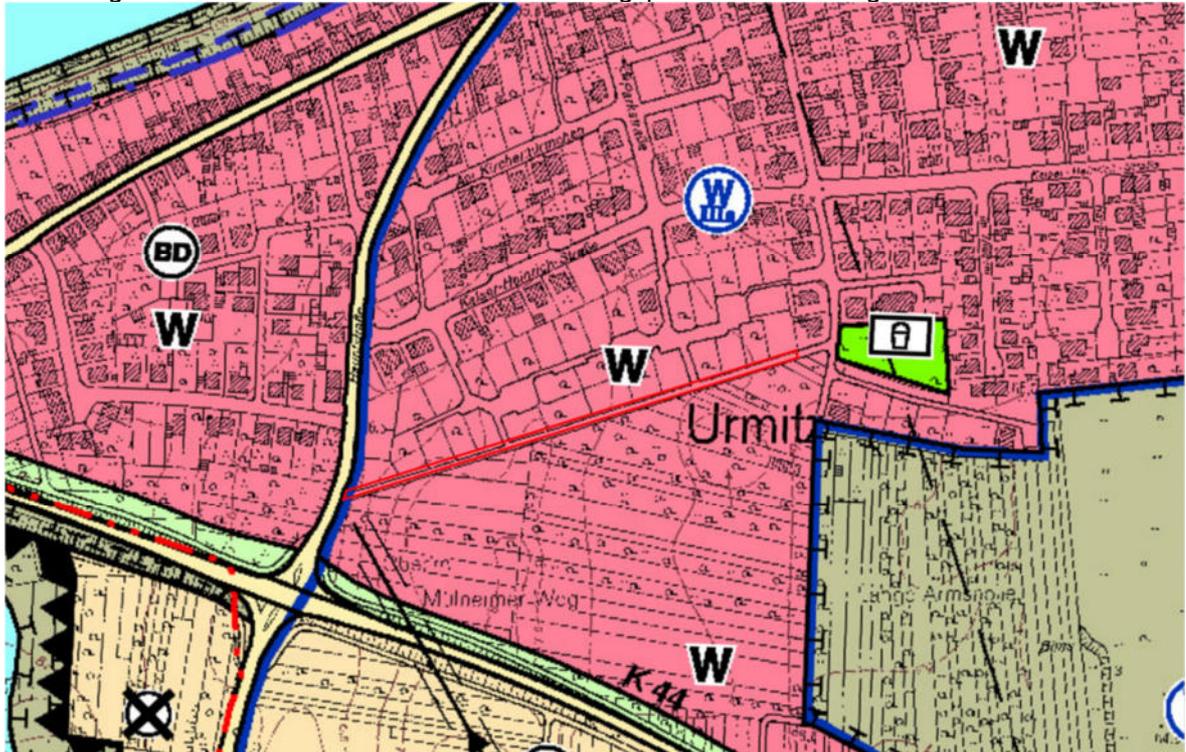
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt | Datum |
|--|---------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 20.09.2018 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit | 06.11.2020 |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | vom 09.11.2020 bis 13.11.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 22.03.2021 |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans | 26.03.2021 |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB | vom 06.04.2021 bis 05.05.2021 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Bestimmung, dass nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, nach § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird und nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB nur die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden | 19.08.2021 |
| Erneute und nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB eingeschränkte Beteiligung der nach § 4 Abs. 3 S. 4 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 15.10.2021 |
| Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Offenlage des Bebauungsplans | 15.10.2021 |
| Erneute nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB eingeschränkte und nach § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB verkürzte Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB | 25.10.2021 bis 08.11.2021 einschl. |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit | 17.02.2022 |
| Satzungsbeschluss | 17.02.2022 |

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet selbst als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab ca. 1:5.000)

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Inhalt der Planänderung ist ausschließlich die öffentliche Grünfläche welche in private Grünflächen geändert werden soll. Eine Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) soll nicht erfolgen. Der Wegfall der landschaftspflegerischen Nutzung der öffentlichen Grünfläche soll auf den Ökokontoflächen „Arft-Büschberg/ Kindgen“ der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz kompensiert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden machte ein Versorgungsträger auf Leitungen aufmerksam, die innerhalb des Flurstücke 840/20, Flur 12, Gemarkung Urmitz, verlegt sind.

Daher wurde die Planänderung nochmals fachlich geprüft und im Ergebnis sollen die Flurstücke 840/10 und 840/20 weiterhin als „Öffentliche Grünflächen“ mit der Bezeichnung „B“ festgesetzt bleiben. Auch im Ursprungsbebauungsplan war schon zwischen der Ortsrandeingrünung „A“ und den Grünflächen „B“ unterschieden worden. Die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche B“ wird nicht nur wegen der Leitungen beibehalten, sondern vor allem, weil dort Fußwege aus dem angrenzenden Bebauungsplangebiet in Aufstellung „Südlicher Ortsrand“ anschließen, die eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen und dem vorhandenen Neubaugebiet ermöglichen sollen.

Mit der Festsetzung dieser beide Flurstücke als öffentliche Grünflächen ist auch keine Sicherung der Leitungen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

3 Belange des Naturschutzes

Die 3. Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu werden die folgenden Schutzgüter beurteilt.

3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Die Gemarkung Urmitz liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Entfernung zum nächsten Landschaftsschutzgebiet „Kettiger Bachtal“ beträgt etwa 4,5 km.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem Flora-Fauna-Habitat „Mittelrein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 - beträgt etwa 350 m. Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG-5511-301 „NSG Urmitzer Werth“) befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 450 m Entfernung. Dieses umfasst auch das gesetzlich geschützte Biotop des Urmitzer Werths.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den genannten Natura 2000-Gebieten, dem Naturschutzgebiet sowie dem geschützten Biotop ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die schutzwürdigen Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus genutzten Gartenflächen. Neben Gehölzpflanzungen wurden hier auch Gartenhäuser, und Schwimmpools errichtet. Die festgesetzte Randeingrünung würde also weitestgehend durch Ziergärten ersetzt.

Charakteristisch für das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Urmitz ist ein recht kleinräumiges Nebeneinander. Angrenzend befinden sich Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, brachliegenden Flächen mit unterschiedlich strukturierten Gebüsch und hochwüchsigen Gras-/Staudenfluren, Acker- und Grünland sowie Nutz-/ Ziergartenflächen. Zudem liegt ein ehemaliges Bimsabbaugelände angrenzend an das Plangebiet.

Nach Süden und Osten setzen sich im Anschluss an das Plangebiet die genannten Biotop-/ Nutzungstypen fort. Im Norden schließen offen bebaute Siedlungsbereiche an.

Hinsichtlich der Biotopausstattung zeichnet sich das Plangebiet insgesamt durch eine relativ hohe Struktur- und Artenvielfalt aus.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tierökologisch relevante Strukturen, wie beispielsweise Baumhöhlen, wurden bei der betroffenen Vegetation nicht festgestellt. Die im Planbereich befindlichen Gartenhäuser bilden höchstens Strukturen für Sommerquartiere von Fledermausindividuen.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen auch weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, da keine Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes stattfindet.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchentürmchen, III. Abschnitt“ umfasst eine Fläche von 1.559 m².

Das Plangebiet liegt am Rand eines Siedlungsgebietes. Für den südlich angrenzenden Bereich befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ im Aufstellungsverfahren. Für diesen wurde eine **faunistische Untersuchung** zu den Tierartengruppen **Vögel, Tagfalter und Heuschrecken** im Jahr 2017 durchgeführt. Durch die Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans wird bei Umsetzung des Planes die Pufferwirkung, die die Randeingrünung haben

sollte, unwirksam. Die Ausgleichfunktion der Randeingrünung soll auf einer externen Ausgleichfläche kompensiert werden.

Die Strukturen des Grünstreifens bleiben voraussichtlich weitestgehend bestehen.

Abbildung 4: Foto des Plangebietes



Auswirkungen der Planung

Es wird keine erhöhte Eingriffsmöglichkeit geschaffen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Ortsrandeingrünung, die eine Ausgleichsfunktion hatte, verlegt. Damit wird dem Grunde nach die Möglichkeit geschaffen, die Gehölze zu beseitigen. Die innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen können allerdings, je nach Umfang der Maßnahme, nur im Zusammenhang mit einer Eingriffsgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz beseitigt werden (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche ermöglicht die naturschutzrechtliche Genehmigung, ersetzt sie aber nicht. Die zu beseitigenden Gehölze sind dann durch den jeweiligen Antragsteller auszugleichen.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den anstehenden Parabraunerden und Pararendzinen handelt es sich um im Naturraum relativ weit verbreitete Bodentypen. Die Natürlichkeit der landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Böden wird als mittel bis hoch eingestuft.

Die restlichen Flächen sind überwiegend unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ergibt sich keine erhöhte zulässige Versiegelung. Ein Verlust der ökologischen Bodenfunktionen insbesondere der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten.

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss zu befürchten.

Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ gegenüber der Ursprungsplanung zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

Urmitz liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ ergeben.

3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“. Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt v.a. durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich (pleistozäne Rheinniederungsterrasse) der Abbau von Kies, Sand und Schotter statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von circa 1559 m² liegt am Rand der Kulturlandschaft südlich der Ortslage Urmitz.

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweitung“, einer Flussauenlandschaft.

Urmitz war in der Jungsteinzeit während der sogenannten „Michelsberger Kultur“ (4.300 – 3500 v. Chr.) einer der größten Siedlungsplätze am Rhein. Zur Klärung des archäologischen Potentials des angrenzenden Plangebiets „Südlicher Ortsrand“ wurde im Februar 2018 eine archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnetometerprospektion) im Gebiet durchgeführt. Die Flächen sind von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine weiteren Versiegelungen zugelassen.

Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich keinerlei Veränderungen ergeben.

Das Plangebiet entfaltet keine Fernwirkung.

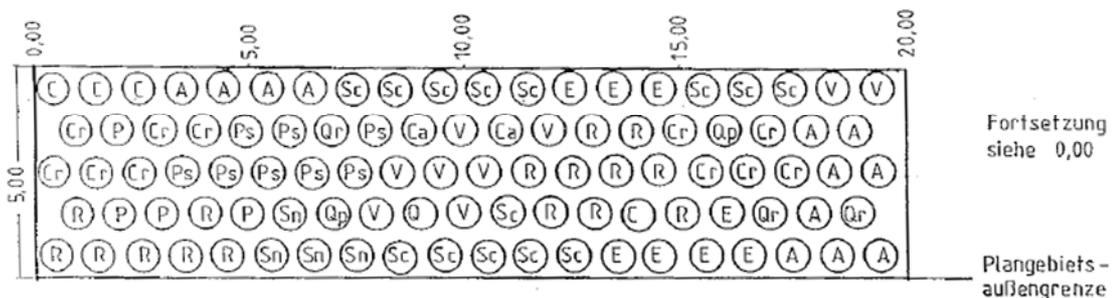
Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

3.6 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen

Die folgende Bilanzierung betrachtet die eingriffsrelevanten Veränderungen gegenüber den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes.

Gemäß des Ursprungsbebauungsplans soll die an die offene Landschaft grenzende südliche Plangebietsgrenze mit einem 5,00 m breitem Gehölzstreifen bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll in einem fünfzeihigen Pflanzschema erfolgen.

Abbildung 5 Pflanzschema des Ursprungsbebauungsplans

PFLANZSCHEMA "RANDEINGRÜNUNG"

| <u>Bäume:</u> | |
|---------------|-------------------------------|
| Ca | Carpinus betulus - Hainbuche |
| P | Prunus avium - Vogelkirsche |
| Qp | Quercus petraea - Taubeneiche |
| Qr | Quercus robur - Stieleiche |

| <u>Sträucher:</u> | |
|-------------------|--|
| A | Acer campestre - Feldahorn |
| C | Corylus avellana - Hasel |
| E | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |
| Sc | Salix caprea - Salweide |
| Sn | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| R | Rosa canina - Hundsrose |
| V | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Cr | Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn |
| Ps | Prunus spinosa - Schlehe |

Zudem wurde als externe Ersatzmaßnahme eine Aufforstung in der Wasserschutzzone II der Verbandsgemeine Weißenthurm festgesetzt. Die Randeingrünung wurde nicht umgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die „Öffentliche Grünfläche“ zum Großteil als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden. Eine Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) soll nicht erfolgen. Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wieder. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung. Im Folgenden wird von einer erfolgreich umgesetzten Randeingrünung ausgegangen. Der Flächenfaktor der Fläche beträgt somit 1. Ein Ausgleich hat bei einer Ausgleichsfläche mit mittlerer Eignung entsprechend die gleiche Größe.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

| Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft ¹ | | | |
|--|---|---------------|---------------|
| Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen III. Abschnitt“ 3. Änderung, räumlicher Geltungsbereich: ca. 1.559 m ² | | | |
| Grundlagen | <input checked="" type="checkbox"/> Ursprungsbebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan (Entwurf) | | |
| In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart | Fläche m ² | Flächenfaktor | Flächenwert |
| Öffentliche Grünfläche (Teil der Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans), davon - Umwandlung in Private Grünfläche | 1.559 | 1 | |
| - Beibehaltung „Öffentliche Grünfläche B“ | 1.514 45* | | -1.514 -45 |
| Summe: | | | -1.559 |
| Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert | | | |
| 1.559 : 0 | | | |
| Der Gesamtbedarf an externen Ausgleichsflächen beläuft sich somit - bei mittlerer Eignung der Ausgleichsflächen - auf ca. 1.559 m² | | | |

* Die „Öffentliche Grünfläche B“ wird mit bilanziert, da davon auszugehen ist, dass nach Anbindung der Fußwege aus dem neuen Bebauungsplangebiet „Südlicher Ortsrand“ auch zumindest ein Teil der Ausgleichsfunktion verlorengeht. Zudem können zwei Inselflächen innerhalb des (dann zum Großteil) privaten Grünstreifens keine akzeptable Ausgleichsfunktion mehr erfüllen.

Es verbleibt ein rechnerischer Bedarf an externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Umfang von ca. 1.559 m² (bei mittlerer Eignung).

Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche umzusetzen und zuzuordnen.

Der Ortsgemeinde Urmitz stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer 1.559 m² großen Teilfläche aus dem **Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“** der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz:

Es wird ein Ausgleichsfaktor (Flächenfaktor) von 1:1 angesetzt.

Bisher wurden von dem Ökokonto Anteilig ca. 80% der Flächen als Kompensationsflächen abgebucht (Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde Kreisverwaltung Mayen-Koblenz).

Durch die zugeordnete Teilfläche des Ökokontos im Umfang von 1.559 m² kann somit eine vollständige Kompensation geleistet werden.

Nähere Angaben zu der zugeordneten Ökokontofläche (Plandarstellung, Formblatt) sind der Begründung als Anlage beigefügt.

3.7 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet, werden sich durch die Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ergeben. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Randeingrünung (Fläche A) wurde nicht umgesetzt. Da diese Fläche in die Berechnung der Ausgleichfläche eingeflossen ist, muss sie an anderer Stelle kompensiert werden.

¹ Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | m ² |
|--------------------------|----------------|
| Geltungsbereich | 1.559 |
| Private Grünflächen | 1514 |
| Öffentliche Grünfläche B | 45 |

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig. Die verlegte Ausgleichsmaßnahme muss umgesetzt werden. Hierfür wurde zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz ein entsprechender Vertrag geschlossen.

4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Planungskosten und Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 05.05.2021 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die erneute und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB mit der nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB möglichen Einschränkung auf die Abgaben von Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 08.11.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, den 09.11.2021

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2022 beschlossen

Urmitz, den 18.02.2022

Ortsgemeinde
Urmitz




Norbert Bahj
(Ortsbürgermeister)