

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Unterster Hofacker Teil I"

Ortsgemeinde Urmitz

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Stand: Satzungsexemplar, Juli 2006

Gliederung

1. **Planungssituation, Ziel und Zweck der Planung**
2. **Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**
3. **Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**
 - 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III)
 - 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
 - 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)
4. **Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Einbindung in das Gemeindestraßennetz
 - 4.2 Topographie und Gebäudebestand
 - 4.3 Vorgaben durch die umliegende Bebauung
 - 4.4 Vorgaben durch die umliegende Ortsgestaltung
 - 4.5 Vorhandene Infrastruktur
5. **Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.2 Bauliche Nutzung
6. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung**
 - 6.1 Landespflegerischer Fachbeitrag
 - 6.2 Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan/Abwägung gem. §§ 1a und 1 Abs. 6 BauGB
 - 6.3 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes
 - 6.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
7. **UVP-Pflichtigkeit**
8. **Bodenordnung**
9. **Ver- und Entsorgung**
10. **Erschließung**
11. **Flächenbilanz**
12. **Kostenschätzung**
13. **Finanzierung**
14. **Verfahrensablauf**
15. **Anlagen**

1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Urmitz ist zum Einen ein attraktiver Wohnort im Ballungsraum Koblenz/Neuwied; zum Anderen hat die Ortsgemeinde durch die entsprechende Bauleitplanung zwei Gewerbegebiete entwickelt, in denen sich bereits zahlreiche mittelständige Gewerbebetriebe angesiedelt haben.

Sowohl Einwohnerzahl als auch Siedlungsfläche sind seit Jahren stets steigend.

Die bebaute Ortslage von Urmitz wird im Norden vom Rhein und im Südwesten von der K 44 begrenzt. Im südöstlichen Bereich grenzt die vorhandene Wohnbaufläche teilweise an die durch Rechtsverordnung vom 03.03.1982 (in Kraft seit 16.03.1982) festgesetzte Wasserschutzzone II. Aufgrund dieser vorgegebenen Umgrenzungen ist eine bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde nur noch in einem eng begrenzten Rahmen möglich.

Andererseits besteht in der Gemeinde weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauland sowie nach gewerblichen Flächen. Es gibt zwar in Urmitz per 31.12.2005 noch 65 Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete, die sofort bebaut werden könnten, diese befinden sich jedoch allesamt in privater Hand und werden von den jeweiligen Eigentümern dem allgemeinen Markt aus Gründen künftiger Eigennutzung nicht zur Verfügung gestellt. Insofern sieht es die Ortsgemeinde als ihre Verpflichtung an, weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu bieten sich die Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Im Hofacker“ und der gewerblichen Bebauung an der „Brückenstraße“ (Gewerbegebiet „Oberster Hofacker“) an.

Die vorliegende Planung mit ca. 16 Baugrundstücken trägt somit dazu bei, die Eigen-tumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu fördern.

Zusammenfassend lassen sich folgende städtebauliche Ziele formulieren:

- * Deckung des Baulandbedarfes
- * Attraktivierung des Wohn- und Gewerbestandortes
- * schrittweise Schließung der Baulücke zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet

2. Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Um die v.g. Planungsziele zu erreichen, ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Sie schafft die rechtlichen Grundlagen für die spätere Realisierung des Bebauungsplanes (Bodenordnung, Erschließung, Bebauung).

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP III)

Die Raumstrukturgliederung des LEP III sieht für die Verbandsgemeinde Weißenthurm die Ausweisung "hochverdichteter Raum" (Z 2.1.1) vor. In der ökologischen Raumgliederung des LEP III wird das gesamte Verbandsgemeindegebiet als "vorwiegend Sanierungsprogramm" dargestellt (G 2.1.4.1).

3.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist im Regionalen Raumordnungsplan "Mittelrhein-Westerwald" dem Mittelbereich Koblenz zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Urmitz gehört zum Verdichtungsraum Strukturtyp I mit insgesamt günstiger Struktur. Es soll eine Eigenentwicklung für die Gemeinde angestrebt werden. Das nächste Grundzentrum ist Mülheim-Kärlich. Mittelzentren in der näheren Umgebung sind Andernach und Neuwied. Das Oberzentrum Koblenz ist ebenfalls nicht weit entfernt.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die wirksame Flächennutzungsplan-Fortschreibung beinhaltet als Vorgabe für das Plangebiet "Gemischte Baufläche". Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgrundlagen

4.1. Einbindung in das Gemeindestraßennetz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstraße. Die Hauptstraße mündet ca. 50 m weiter östlich in die Landesstraße L 126, so dass eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet.

4.2. Topographie und Gebäudebestand

Das Gebiet ist verhältnismäßig eben. Im westlichen Bereich besteht eine Garagenanlage, die sich zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde befindet. Diese Anlage soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit überplant werden.

4.3. Vorgaben durch die umliegende Bebauung

Die Planung liegt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Im Hofacker“ und der gewerblichen Bebauung an der „Brückenstraße“ (Gewerbegebiet „O-

berster Hofacker“).

Im Süden grenzt eine KFZ – Reparatur - Werkstatt an den Planbereich.

4.4. Vorgaben durch die umliegende Ortsgestaltung

Die angrenzende Wohnbebauung weist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung auf.

Im Gewerbegebiet sind Hallen mit einer Höhe von max. 12 m zulässig.

4.5. Vorhandene Infrastruktur

Ein Kindergarten befindet sich im Ortskern an der „Jahnstraße“.

Die Grundschule liegt an der Hauptstraße. Weiterführende Schulen (Hauptschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich in Mülheim-Kärlich, Andernach, Bendorf, Koblenz und Neuwied.

Sporteinrichtungen (Sportplatz, Sporthalle, Tennisplätze) liegen nördlich des Plangebietes, zwischen der Hauptstraße und dem Rhein.

Die nächsten Einkaufsstätten liegen an der Straße „Im Hofacker“. Weitere Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich an der Hauptstraße im Ortszentrum. Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs sind in Koblenz, Andernach, Neuwied oder im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich zu bekommen.

5. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

5.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Hauptstraße“ zur L 126 (Rheindörfer Straße).

Zur inneren Erschließung soll eine neue Erschließungsstraße von der Hauptstraße aus in etwa mittig in das Plangebiet hinein geführt werden. Der im Osten an das Gebiet angrenzende Wirtschaftsweg soll erhalten bleiben, da er weiterhin zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist. Alle Straßen sind als Mischflächen für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) auszubauen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien fest, die Straßenraumgestaltung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßenplanung.

Die Verkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße ist so dimensioniert, daß die für den ruhenden Verkehr erforderlichen öffentlichen KFZ - Stellplätze innerhalb dieser Flächen angeordnet werden können.

Die Haupteerschließungsstraße wird mit einem Straßenquerschnitt von 6,00 m bis zu

einem (Wende-) Platzbereich geführt. Die hieran angebundenen Anliegerstraßen haben einen reduzierten Querschnitt von 4,00 m. Die Wendeanlage hat einen Flächenbedarf von 16 m x 23 m und ist für das Rangieren eines Müllfahrzeuges geeignet. Für die von den Anliegerstraßen erschlossenen Grundstücke wurden an der Straßeneinmündung zur HAUPTerschließungsstraße Mülltonnenstandplätze vorgesehen, die von den betreffenden Anwohnern nur am Abend vor und am Tag der Müllabfuhr in Anspruch genommen werden dürfen.

Durch die Wendeanlage in der v.g. Breite ist darüber hinaus gewährleistet, dass bei einer evtl. Erweiterung des Mischgebietes in südlicher Richtung eine entsprechende Erschließungsmöglichkeit gegeben ist.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist insgesamt als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 6 der BauNVO beschriebenen Nutzungen unter Ausschluss der in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) sowie in § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Anlagen. Diese Nutzungen sind unzulässig, um das Mischgebiet von belastenden Störungen freizuhalten.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Für die Bebauung entlang der Hauptstraße wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes muss hier eine Riegelbebauung entstehen. Auf die entsprechenden Erläuterungen unter dem Punkt Immissionsschutz wird verwiesen.

Für den übrigen Teil des Baugebietes wurde eine offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß lediglich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Hausgruppen sind nicht zulässig, da sie in einem Mischgebiet nicht sinnvoll sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird über die Grundflächen- und Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 angegeben. Hierdurch wird eine ausreichende bauliche Nutzung ermöglicht.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschößflächenzahl wurde dementsprechend bei einer maximal zweige-

schossigen Bebauung auf 1,2 festgesetzt.

Gebäudehöhe

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhe soll eine unverhältnismäßig hohe Bebauung ausschließen. Die Firsthöhe wurde daher auf maximal 11 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies gewährt einerseits ein ausreichendes Maß an Baufreiheit und andererseits entsteht hierdurch keine zu massive Bebauung.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Zur Verhinderung der Errichtung größerer Mietobjekte sowie zur Vermeidung eines zu hohen Verkehrsaufkommens innerhalb des neuen Baugebietes durch Ziel- und Quellverkehr wird die Anzahl der Wohneinheiten bei der Errichtung von Einzelhäusern auf max. 3 und bei der Errichtung von Doppelhäusern auf max. 2 je Gebäude beschränkt.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Aus den gleichen v.g. Gründen wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke vorgeschrieben. Bei der Errichtung von Doppelhäusern muß die Größe des Grundstückes mindestens 300 qm und bei der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 400 qm betragen.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Lärmquellen, die von einem Fachbüro gutachterlich untersucht worden sind. So wurden die Verkehrsgeräuschemissionen der nördlich angrenzenden Hauptstraße sowie der östlich gelegenen Bahnlinie Koblenz/Neuwied begutachtet. Weiterhin wurden die Betriebsgeräuschemissionen der nördlich gelegenen Sporthalle mit Parkplatz sowie des südlich angrenzenden Autohauses untersucht.

Wie aus dem Gutachten zu entnehmen ist, liegen aufgrund des **Verkehrslärms** sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit Orientierungswertüberschreitungen vor <gemäß der DIN 18005 gelten für ein Mischgebiet folgende Orientierungswerte: tags 60 db(A); nachts 50 db(A)>. Die Überschreitung zur Nachtzeit resultiert aus den zu erwartenden Schienenverkehrsgeräuschen.

Bezüglich der **Betriebsgeräuschimmissionen** wird der Tageswert lediglich im südlichen Planbereich durch das Autohaus geringfügig überschritten. Zur Nachtzeit liegen Richtwertüberschreitungen insbesondere bei Festveranstaltungen in der Sporthalle mit gleichzeitiger Parkplatzbenutzung vor <gemäß der TA Lärm gelten für ein Mischgebiet folgende Immissionsrichtwerte: tags 60 db(A); nachts 45 db(A)>.

Da aufgrund von mangelnden Platzverhältnissen bzw. der geringen Größe des Plangebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Erdwällen oder Lärmschutzwänden - mit einer Ausnahme - nicht in Frage kommen, sind zur Verbesserung der Geräuschsituation lediglich planerische und passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Eine wesentliche Maßnahme ist die Festsetzung einer **Riegelbebauung** entlang der Hauptstraße (**Lärmschutzbereich A**). In der hier festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit der Maßgabe zulässig, dass zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zwingend eine Garage (kein offenes Carport) und/oder ein sonstiges Nebengebäude zu errichten ist. Darüber hinaus müssen die Garagen und Nebengebäude eine Mindestdachneigung von 30 ° einhalten, so dass zwangsläufig eine Höhe von ca. 4,40 m entsteht. Ferner sind für den Lärmschutzbereich A Festsetzungen zu den Bauschalldämmmaßen für Wände, Dachflächen sowie Fenster getroffen. Weiterhin ist die Firstrichtung entlang der Hauptstraße für alle Gebäude, d.h. auch für Garagen und Nebengebäude parallel zur Hauptstraße festgesetzt.

Die Umsetzung solcher Lärmschutzfestsetzungen erfordert zwar von dem jeweiligen Planer eine sorgfältige und anspruchsvolle Planung, die jedoch durchaus machbar ist. Eine sinnvolle Grundrissgestaltung ist auch bei Einhaltung der Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Das Plangebiet ist trotz solcher Lärmschutzmaßnahmen ohne zu großen zusätzlichen technischen sowie finanziellen Aufwand bebaubar.

Die Lärmschutzfestsetzungen für den **Lärmschutzbereich B** sind geringer, so z.B. die im Text getroffenen Regelungen zu den Bauschalldämmmaßen in den Obergeschossen.

Die passiven Lärmschutzfestsetzungen in Bereich B in den Erdgeschossen finden nur Anwendung, wenn der Lärmschutzbereich A noch nicht vollständig bebaut ist. Ist der Bereich A zu 100 % bebaut, bietet diese Häuserzeile den notwendigen Schutz und die Festsetzung Textziffer 1.7.4 ist nicht mehr anzuwenden.

Gemäß den Ausführungen des Gutachtens resultieren die geringfügigen Überschreitungen der Betriebsgeräusche durch das südlich angrenzende Autohaus ausschließlich durch geräuschintensive Arbeiten bei gelegentlichen Reparaturarbeiten bei geöffnetem Hallentor. Diese Problematik wurde mit dem Firmeninhaber besprochen. Da die geräuschintensiven Arbeiten nur selten durchgeführt werden, soll mit dem Firmeninhaber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich der Firmeninhaber verpflichtet, diese Arbeiten nur bei geschlossenen Hallentoren durchzuführen. Da ein solcher Vertrag jedoch noch nicht vorliegt, ist an der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 m als aktiver Lärmschutz festgesetzt. Hier könnte beispielsweise eine Pflanzwand errichtet werden. Hierdurch ist der Schutz der Außenwohnbereiche vor den Immissionen des Autohauses auf jeden Fall gewährleistet. Sofern der städtebauliche Vertrag mit der Verpflichtung des Firmeninhabers vorliegt, könnte auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden. Mit dieser Regelung ist sowohl den Belangen des Autohauses als auch den Belangen des künftigen Baugebietes Rechnung getragen. Verschiedene im Gutachten genannte Maßnahmen, die durch das Autohaus zu leisten bzw. bei der Nutzung der Sporthalle berücksichtigt werden müßten, können planerisch im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden.

Die in einem separaten Gutachten durchgeführte Überprüfung der Immissionen des Sportplatzes an der Sporthalle hat ergeben, dass diese Lärmquelle keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Bei Einhaltung der gesamten v.g. Immissionsschutzfestsetzungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erschließung des Plangebietes mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Schallschutzfestsetzungen gewährleisten, dass die geplante Nutzung mit den vorhandenen Lärmimmissionen vereinbar ist. Den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden Belangen bez. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die vorliegende Planung ausreichend Rechnung getragen.

Firstrichtung

Für die gesamte Bauzeile entlang der Hauptstraße ist die Firstrichtung für alle Gebäude, d.h. auch für Garagen und Nebengebäude parallel zur Hauptstraße festgesetzt. Auch diese Festlegung resultiert aus dem Immissionsschutzgutachten. Entsprechende Erläuterungen sind unter dem Punkt Immissionsschutz dar-

gelegt.

Im übrigen Plangebiet ist die Firstrichtung zur eigenen Gestaltungsfreiheit des Bauherrn freigestellt.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung

Vorbemerkung:

Mit Wirkung vom 13.10.2005 wurde das Landespflegegesetz (LPfIG) durch das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) abgelöst. Allerdings ist im vorliegenden Falle § 55 Abs. 2 LNatSchG anzuwenden, wonach bei Planverfahren, mit deren Aufstellung beim In-Kraft-Treten des LNatSchG bereits begonnen worden war, der § 17 LPfIG weiter anzuwenden ist.

6.1. Landespflegerischer Fachbeitrag

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Formulierung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hat das Büro Dr. Sprengnetter und Partner im Juni 1997 den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPfIG erarbeitet.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde der Fachbeitrag im November 2005 sowie im April 2006 konkretisiert (in der Anlage beigelegt).

Ein Abstimmungstermin (gem. § 17 Abs. 3 LPfIG i.V.m. der entsprechenden VV) mit der Unteren Landespflegebehörde und den anerkannten Landespflegeverbänden hat nicht stattgefunden. Die Abstimmung erfolgt in ausreichender Form im Rahmen der Verfahrens nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.

6.2 Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan/Abwägung gem. §§ 1a und 1 Abs. 6 BauGB

Der landespflegerische Fachbeitrag (Teil I) stellt als Ergebnis fest, dass als Konfliktpotential der Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna und die Verschiebung des Artenspektrums anzusprechen ist. Des Weiteren stehen im Vordergrund der Konflikte der Verlust der Bodenfunktionen, die verminderte Grundwasserneubildung und der verstärkte Oberflächenwasserabfluß durch die Versiegelung.

Die Verschlechterungen mikro- und bioklimatischer Bedingungen innerhalb des geplanten Baugebietes sind aufgrund der Plangebietsgröße gering einzustufen. Der Eingriff in die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild werden als unerheblich eingeschätzt.

Das Plangebiet liegt relativ isoliert zwischen vorhandener Wohnbebauung, Gewerbe

und öffentlicher Einrichtungen. Eine Verbindung/Kontakt zu intakten Streuobstbeständen besteht nicht mehr. Lediglich über das nördlich der Hauptstraße befindliche Feldgehölz und der Abpflanzung des Sportzentrums ist eine Anbindung zur offenen Landschaft gegeben.

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte und unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird in der gegebenen Ortslage die Konzentration von Bebauung empfohlen. Die derzeitige Wertigkeit des Plangebietes kann nur in seiner Gesamtheit aufrecht erhalten bzw. verbessert werden. Die Herausnahme und Aufwertung einzelner Bereiche aus der potentiellen Baulandfläche stellen keine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar, da die Standortbedingungen spezialisierter Arten verändert und Mindestarealanprüche unterschritten werden. Von daher erscheint es nicht zwingend erforderlich, funktionale Kompensationsmaßnahmen im Gebiet durchzuführen.

Aus landespflegerischer Sicht ist in diesem konkreten Fall die Aufwertung einer zusammenhängenden, im funktionalen Zusammenhang stehenden Fläche außerhalb des Plangebietes ökologisch sinnvoll und wirksamer. Durch solche Maßnahmen werden Ersatzlebensräume für die im Plangebiet verdrängten Pflanzen und Tiere geschaffen.

Aufgrund dessen ist innerhalb des eigentlichen Plangebietes lediglich die Anlage einer kleinen Teilfläche als öffentliche Begrünungsfläche mit den entsprechenden Pflanzvorgaben festgesetzt. Weiterhin enthalten die textlichen Festsetzungen Vorschriften bezüglich der Bepflanzung und Maßnahmen auf den Privatflächen.

Wie aus dem beigefügten Landespflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen ist, wurde für den geplanten Eingriff nach dem Bewertungsverfahren ein Kompensationsbedarf von 0,67 ha ermittelt. Abzüglich dem bewerteten Ausgleichsäquivalent von 0,09 ha innerhalb des Plangebietes verbleibt somit ein **zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,58 ha**.

6.3 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Zur Deckung des v.g. Kompensationsbedarfs hat die Ortsgemeinde Urmitz die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den nachfolgend aufgeführten, in ihrer Verfügungsgewalt befindlichen, Flurstücken in der Gemarkung Urmitz beschlossen:

Flur 10, Flurstücke Nrn. 70/6, 71/4, 72/3, 73/3, 74/1 und 65/2 sowie

Flur 6, Flurstück Nr. 101 (Gesamtgröße: 6.292 qm) (siehe Lageplan im Anhang).

Alle Flächen liegen innerhalb der Wasserschutzzone II.

Das Flurstück Nr. 101 ist im Eigentum der Ortsgemeinde, die Sicherstellung der Verfügbarkeit der übrigen Grundstücke erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwi-

schen der Ortsgemeinde Urmitz und der Verbandsgemeinde Weißenthurm (siehe Anlage).

Die Ausgleichsmaßnahmen und ihre ökologische Bewertung basieren auf den Ergänzungen zum Landespflegerischen Fachbeitrag vom November 2005 und April 2006. Als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen“ im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB wurden folgende Maßnahmen im Detail beschlossen:

6.3.1 Ausgleichsfläche 1:

Anlage und Entwicklung einer breiten, gestuften Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der Zufahrtsstraße und vorgelagerten artenreichen Krautsäumen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin auf den Flurstücken Nrn. 70/6, 71/4, 72/3, 73/3 und 74/1

Zur Strukturanreicherung in der Landschaft und zur Zurückhaltung von Stoffeinträgen und Störungen sind ebenerdige, geschlossene Baumhecken in einer Breite von 5 bis 10 m mit vorgelagertem Krautsaum anzulegen.

Die zu pflanzenden Arten sind den Pflanzlisten A und B (siehe Anlage) zu entnehmen. Um die dauerhafte Funktion der Schutzpflanzungen unter der langfristigen regelmäßigen Pflege gewährleisten zu können, ist eine Reihenpflanzung mit Sträuchern (85%) und Bäumen 1. – 3. Ordnung (15%) vorzusehen. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m zu betragen.

Die Breite des Krautsaumes zur bewirtschafteten Fläche hin wird mit 2 bis 5 m festgesetzt.

Pflegehinweis:

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Flächen jährlich zweimal frei zu mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle sind durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

Die Sträucher sind auf etwa 20 m langen Pflegeabschnitten, maximal 1/5 der Heckenlänge, zyklisch-rotierend in Abständen von 3 Jahren „auf den Stock“ zu setzen, so dass eine Gesamtumtriebszeit von 15 Jahren entsteht. Die Überhälter sind im Abstand von etwa 10 m zu erhalten. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Heckenbrüter darf der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Der Krautsaum ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten und durch eine sporadische Mahd (frühestens Ende Juli) alle 2 - 3 Jahre zu fördern. Das Schnittgut muss entfernt werden.

Die Pflegemaßnahmen sollen keineswegs statisch und konservierend wirken, sondern mosaikhafte Strukturen in hoher Diversität und sukzessive Prozesse fördern und unterstützen.

6.3.2 Ausgleichsfläche 2:

Anlage und Entwicklung eines Streuobststreifens mit einer extensiv genutzten/gepflegten, artenreichen Wiese auf dem Flurstück Nr. 65/2

Zunächst sind die Obstbaum - Büsche zu entfernen. Die Fläche ist zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

Auf dieser Fläche sind regional typische, hochstämmige Obstbäume in einer Reihe, mit einem Pflanzabstand von 12 m zu setzen.

Zur Anreicherung der Biotopstrukturen sind entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen gruppenweise Rosaceen-Gehölze zu pflanzen.

Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten oder auf der Fläche zu lagern. Die Gehölze sind entsprechend der anliegenden Pflanzlisten A und B zu wählen.

Das Grünland ist durch geeignete Pflege/Nutzung zu artenreichen Glatthaferwiesen des Verbandes Arrhenatherion zu entwickeln.

Pflegehinweis:

Die Stämme sind anfangs durch einen Holzpfehl zu stabilisieren und gegen Verbiss zu schützen. Die neu gepflanzten Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich (Erziehungsschnitt) und anschließend alle 3 - 4 Jahre (Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt) zu schneiden. Die Baumscheibe ist während der ersten 5 Jahre freizuhalten.

In den ersten fünf Jahren ist eine Aushagerung der Wiese durch regelmäßigen Schnitt Ende Mai zu forcieren. Das Mähgut ist umgehend, spätestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen.

Insgesamt ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes die Vegetationsgemeinschaft der Glatthaferwiesen zu entwickeln.

Nach den ersten 5 Jahren ist die Mahd frühestens nach dem 14.06. eines Jahres durchzuführen. Sie darf nicht mit Saugmähern erfolgen. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Vom 01. November bis 31. März ist auf eine Bearbeitung zu verzichten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

ist auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahmen sind in den o.g. Grundsätzen geregelt. Auf Entwässerungsmaßnahmen und Beregnung ist zu verzichten.

6.3.3 Ausgleichsfläche 3:

Anlage und Entwicklung eines Streuobststreifens mit einer extensiv genutzten/gepflegten, artenreichen Wiese auf dem Flurstück Nr. 101

Auf dieser Fläche sind regional typische, hochstämmige Obstbäume (mind. 1,8 m Stammhöhe) in einer Reihe, mit einem Pflanzabstand von 12 m zu setzen. Zur Anreicherung der Biotopstrukturen sind entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen gruppenweise Wildgehölze der Pflanzliste C zu pflanzen. Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten oder auf der Fläche zu lagern. Die Fläche ist mit einer Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen – Standart mit Kräutern“ einzusäen.

Pflegehinweise:

Die Stämme sind anfangs durch einen Holzpfehl zu stabilisieren und gegen Verbiss zu schützen. Die neu gepflanzten Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich (Erziehungsschnitt) und anschließend alle 3 - 4 Jahre (Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt) zu schneiden. Die Baumscheibe ist während der ersten 5 Jahre freizuhalten.

Insgesamt ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes die Vegetationsgemeinschaft der Glatthaferwiesen zu entwickeln.

Nach den ersten 5 Jahren ist die Mahd frühestens nach dem 14.06. eines Jahres durchzuführen. Sie darf nicht mit Saugmähern erfolgen. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Vom 01. November bis 31. März ist auf eine Bearbeitung zu verzichten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig. Ausnahmen sind in den o.g. Grundsätzen geregelt. Auf Entwässerungsmaßnahmen und Beregnung ist zu verzichten.

Im Rahmen der Würdigung, Auswertung und Abwägung der landespflegerischen Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 sowie § 1 a BauGB konnte eine Betroffenheit mit anderen abwägungserheblichen Belangen nicht festgestellt werden.

Hinweis: eine gleichfalls untersuchte „Ausgleichsfläche 3“ (Ziffer 2.3 des Fachbeitrages Teil II vom November 2005) wird nicht zum Ausgleich herangezogen. Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche machen nur in Verbindung mit dem Gesamtkonzept für den angrenzenden Baggersee Sinn.

Auch der im Zeitpunkt des Behördenanhörverfahrens angedachte Ausgleich durch Flächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kleingartenflächen“ erfolgt nicht, da der Erwerb der Grundstücke durch die Ortsgemeinde kurzfristig nicht möglich ist.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 5.800 qm wird somit durch folgende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen:

Ausgleichsfläche 1	2.948 qm
Ausgleichsfläche 2	1.695 qm
<u>Ausgleichsfläche 3</u>	<u>1.649 qm</u>
insgesamt	6.292 qm
<u>Überschuss</u>	<u>492 qm</u>

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird aus landespflegerischer Sicht durch die v.g. Kompensationsmaßnahmen mehr als ausgeglichen, so dass nach deren Umsetzung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

Bei vollständiger Realisierung aller Kompensationsmaßnahmen entsteht ein Überschuss von 492 qm.

6.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Folgende (öffentlichen) Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff in Naturhaushalt aus privater und öffentlicher Bautätigkeit zugeordnet:

- Öffentliche Begrünungsfläche (= Tz. 3.2.1) → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 1 „Gestufte Hecke aus heimischen Laubgehölzen“, Flurstücken Nrn. 70/6, 71/4, 72/3, 73/3 und 74/1, Flur 10, Gemarkung Urmitz (= Pkt. 6.3.1 der Begr.) → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 2 „Streuobstwiese“, Flurstück Nr. 65/2, Flur 10, Gemarkung Urmitz (= Pkt. 6.3.2 der Begr.) → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 3 „Streuobstwiese“, Flurstück Nr. 101, Flur 6, Gemarkung Urmitz (= Pkt. 6.3.3 der Begr.) → zu **70 %**

Eingriffsflächen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen einerseits sowie das im Bebauungsplan ausgewiesene (zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit mit Wohn- und Geschäftsgebäuden unbebaute) private Nettobauland.

Die jeweiligen Anteile an der zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahme verteilen sich wie folgt:

- Eingriffsflächen öffentliche Verkehrsfläche:
1.340 qm = 16 %
- Eingriffsfläche privates Nettobauland:
7.010 qm = 84 %

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tz. 3.6.1) durch die Ortsgemeinde werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Ortsgemeinde Urmitz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB erhoben.

Bei den nicht zugeordneten 30 % der Ausgleichsfläche 3 (Flurstück Nr. 101, Flur 6, Gemarkung Urmitz) handelt es sich um den unter Pkt. 6.3 bezifferten Kompensationsüberschuss im Umfang von ca. 492 qm, dessen ökologische Wertigkeit gemäß Bilanzierung 492 qm (Anrechnungsfaktor 1 : 1) entspricht.

Der Kompensationsüberschuss kann auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden gem. § 11 LNatSchG.

7. UVP-Pflichtigkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund seiner geringen Größe (Gesamtgröße ca. 0,84 ha) nicht um ein Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (allgemeine Vorprüfung) durchzuführen ist (§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 und § 3 Abs. 1 UVPG).

8. Bodenordnung

Die vorgesehene Bebauung und Erschließung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse so ein, dass zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich ist. Da aufgrund den gegebenen Eigentumsverhältnissen im Plangebiet diese Neuordnung auf privatrechtlicher Basis nicht erfolgverspre-

chend ist, soll ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes macht eine Erweiterung der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die Versorgungsunternehmen für Strom und Gas haben mitgeteilt, dass eine Erweiterung der jeweiligen Netze sichergestellt wird. Das Plangebiet soll gemäß den Vorgaben des Trägers der Abwasserbeseitigung (VGV Weißenthurm) im Trennsystem entwässert werden. Bei einem Trennsystem besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst verwertet werden kann, in den Kanal abzuleiten. Die Ortsgemeinde hat somit im Text lediglich auf die Oberflächenwasserversickerung hingewiesen. Für eine zwingende Festsetzung der Versickerung besteht keine Notwendigkeit.

Gemäß dem bereits gefertigten Entwässerungsentwurf sollen alle Grundstücke – auch die Bauzeile entlang der Hauptstraße – abwassertechnisch von den neu zu errichtenden Anliegerstraßen erschlossen werden. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan am Ende der beiden Stichstraßen Leitungsrechte zur Verlegung der Hausanschlussleitungen eingetragen.

10. Erschließung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen richtet sich nach den §§ 123 ff. BauGB.

Empfehlung für die Straßenbeleuchtung:

Zum Schutze der nachtaktiven Fauna wird empfohlen, als Straßenbeleuchtung **Natrium-umdampf-Niederdrucklampen** zu verwenden.

11. Flächenbilanz

Bruttofläche	ca. 8.390 qm	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.340 qm	16,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 40 qm	0,5 %
Nettobaufäche	ca. 7.010 qm	83,5 %

Anzahl der Baugrundstücke

Mögliche Anzahl an Baugrundstücken	<u>16</u>
davon	
Einzelhausgrundstücke:	6
Doppelhausgrundstücke:	10

Durchschnittliche Grundstücksgröße

7.010 qm ./ 16 = ca. 440 qm

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

10 Baugrundstücke X 2,0 WE =	20,0 WE
6 Baugrundstücke X 2,5 WE =	15,0 WE
insgesamt	<u>ca. 35 WE</u>

12. Kostenschätzung

Verkehrsfläche	1.340 qm	X	100 € =	134.000 €
Öff. Grünfläche	40 qm	X	10 € =	400 €
Gesamt:			rund	<u>135.000 €</u>
(ohne Wasser-, Kanal- und sonstige Versorgungsleitungen)				
Ausgleichsflächen insgesamt:			rund	30.000 €

13. Finanzierung

Sofern die Erschließung des Plangebietes von den öffentlichen Erschließungsträgern Ortsgemeinde Urmitz/VG Weißenthurm wahrgenommen wird (vgl. § 123 BauGB), sind die jeweiligen Kosten haushaltsmäßig zu veranschlagen und mit Eigenmitteln und/oder Mitteln des Kreditmarktes zu finanzieren.

Sofern es sich um Kosten handelt, für die Beiträge oder Gebühren zu erheben sind (z.B. Kanalbaubeiträge, Erschließungsbeiträge etc.), werden diese nach den geltenden Satzungen wieder vereinnahmt.

14. Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahre 1996 eingeleitet und hat anschließend einige Zeit geruht. In Anwendung des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB n.F. wird das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fas-

sung durchgeführt.

15. Anlagen

1. Landespflegerischer Fachbeitrag (Teil I, Juni 1997, Teil II, November 2005 sowie Teil III, April 2006)
2. Übersichtsplan der Ausgleichsflächen
3. Pflanzlisten A – C
4. Städtebaulicher Vertrag bez. der Ausgleichsflächen
5. Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 23.11.2001 und 14.12.2001

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2006 bis 02.06.2006 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 06.06.2006

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Abt. 4.2 - Bauleitplanung - Ju/Kw
Im Auftrag:

(Just)
Amtfrau

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 06.07.2006 beschlossen.

Urmitz, 07.07.2006

Ortsgemeinde Urmitz

(Kuhn)
Ortsbürgermeister