

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Zwischen Rheintal und Hauptstraße“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Gliederung

- 1. Gegenstand, Ziel und Zweck der Änderung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Auswirkungen der Änderungsplanung**
- 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 5. Umweltschutz**
- 6. Verfahrensablauf**

1. Gegenstand, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Zwischen Rheintal und Hauptstraße“ ist seit dem 07.10.2003 rechtsverbindlich. Als Ausgleich für die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Baugebietes in der Gemarkung Urmitz, Flur 6, auf den Flurstücken Nrn. 198 (jetzt 198/1 und 198/2), 204 (jetzt 204/1 und 204/2), 230 (jetzt 230/1 und 230/2), 245 (jetzt 245/1 und 245/2), 246 (jetzt 246/1 und 246/2), 250 und 251/2 in einem bewerteten Umfang von 0,95 ha festgesetzt worden.

Die Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH und sind langfristig an die Verbandsgemeinde Weißenthurm verpachtet. Zwischen der Verbandsgemeinde Weißenthurm und der Ortsgemeinde Urmitz wurde mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen geschlossen.

Die Parzellen 198/1 und 198/2 sind überdies an einen Landwirt verpachtet und sollen auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gesamtgröße beider Grundstücke beträgt 2.545 m².

Damit diese Bewirtschaftung weiterhin erfolgen kann, sollen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung die Flurstücke Nrn. 56/1 und 62/1 (Größe insgesamt 6.752 qm) in der Flur 6, der Gemarkung Urmitz, als Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Die Ersatzparzellen (56/1 und 62/1) wurden von der Ortsgemeinde Urmitz erworben (vorher: Eigentümerin Verbandsgemeinde Weißenthurm). Der städtebauliche Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der Verbandsgemeinde Weißenthurm vom 05.06.2009 über die Verfügungsstellung der Flurstück-Nrn. 56/1 und 62/1 in der Flur 6 der Gemarkung Urmitz zur dauerhaften Nutzung zwecks Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist somit hinfällig.

Der städtebauliche Vertrag zur Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsflächen über die im Eigentum der Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH und an die Verbandsgemeinde langfristig verpachteten Ausgleichsflächen vom 02.09.2003 wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung geändert, da die Flurstücke Nrn. 198/1 und 198/2 nicht mehr als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen (Anlage zum Vertrag wird bereinigt).

Darüber hinaus sollen alle im Bebauungsplan enthaltenen externen Ausgleichsflächen nicht mehr als Festsetzung, sondern als **Hinweis** in den Text aufgenommen werden.

Dies ist erforderlich, da sich die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden und der Bebauungsplan nur Festsetzungen für Flächen treffen kann, die innerhalb seines Geltungsbereiches liegen (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Für die Flurstücke, die im Eigentum der Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH stehen und langfristig an die Verbandsgemeinde Weißenthurm verpachtet sind, besteht, wie zuvor beschrieben, eine städtebauliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der Verbandsgemeinde Weißenthurm vom 02.09.2003. Mit Datum vom 14.10.2015 wurde dieser Vertrag geändert, da die Flurstücke Nrn. 198/1 und 198/2 nicht mehr als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Für die im Eigentum der Ortsgemeinde Urmitz stehenden Ausgleichsflächen sind keine städtebaulichen Vereinbarungen erforderlich.

Bei Abweichungen im Zusammenhang mit externen Ausgleichsmaßnahmen ist eine flexiblere Handhabung möglich und kein förmliches Planänderungsverfahren nach den Vorgaben des BauGB erforderlich. Städtebauliche Vereinbarungen sind in § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB gleichwertig neben Festsetzungen im Bebauungsplan gestellt. Sie sind somit geeignet, als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind die betreffenden Grundstücke unter Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Landespflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen / Zielaussage Wald, Aufforstung) dargestellt. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

3. Auswirkungen der Änderungsplanung

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.
- Auch eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Durch die erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes entstehen der Ortsgemeinde Urmitz Kosten. Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen den Eingriffen aus Verkehrsflächenneubau und privater Bautätigkeit zugeordnet. Die Abrechnung der Kosten kann nach den Regelungen der §§ 135a-c BauGB vorgenommen werden.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Ersatzflächen (56/1, 62/1) wurden im Vorfeld vom Büro Dr. Sprengnetter und Partner, Brohl-Lützing, landespflegerisch untersucht. Die Flächen wurden entsprechend ihrem Ausgleichflächenpotential bewertet und eine Beschreibung für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Die Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 6.752 m² entsprechen einem Ausgleichflächenäquivalent von 5.123 m².

Die Parzellen 198/1 und 198/2 sind mit einem Kompensationsäquivalent von 1:1 bewertet. Bei einer Gesamtgröße der Flurstücke 198/1 und 198/2 von 2.454 m² sind folglich 2.454 m² des Ausgleichflächenäquivalents von 5.123 m² der Parzellen 56/1 und 62/1 auf den Bebauungsplan „Zwischen Rheintal und Hauptstraße“ anzurechnen.

Die konkrete Beschreibung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist der Satzung beigefügt (Maßnahmenplan).

Durch die Kompensationsmaßnahmen sieht die Ortsgemeinde Urmitz den durch die Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen an. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

Für die gemäß dem Maßnahmenplan vorgesehene Anlage/Entwicklung eines naturnahen Auenmischwaldes auf den Flurstücken Nrn. 56/1 und 62/1 in der Flur 6 der Gemarkung Urmitz wird von der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - spätestens nach Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung - eine Aufforstungsgenehmigung

beim Forstamt Koblenz beantragt (siehe auch Stellungnahme des Forstamtes Koblenz vom 22.10.2015 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt (siehe Ziffer 6), wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Verfahrensablauf

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Urmitz am 26.02.2009 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in einem Parallelverfahren (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2015 bis 13.11.2015 (einschließlich) zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 16.11.2015

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –
im Auftrag:

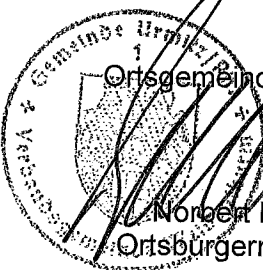
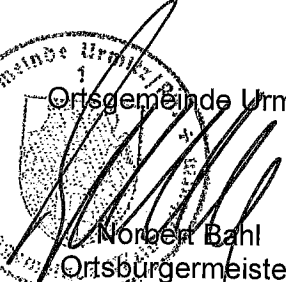
Kathrin Schmidt



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen
Sitzung am 10.12.2015 beschlossen.

Urmitz, 11.12.2015


Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl
Ortsbürgermeister