

Ergänzendes Verfahren
zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Grimmel“
der Ortsgemeinde Ebernahn

Begründung: (Teil A)

I. Anlass der Planung:

1. Ergänzendes Verfahren gem. § 215 a BauGB

Im Normenkontrollverfahren hat das OVG Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 10.07.2003 den Bebauungsplan „In der Grimmel“ der Ortsgemeinde Ebernahn für nicht wirksam erklärt. Wie das OVG ausführte, weist der Bebauungsplan einen Abwägungsmangel im Bezug auf die Nachbarschaft des Plangebietes zu dem in naher Zukunft zu verfüllenden und zu rekultivierenden Tongeländes auf. Insoweit sei der Satzungsbeschluss auf der Grundlage **nicht ausreichender tatsächlicher Ermittlungen** gefasst worden. Die Ortsgemeinde Ebernahn habe mangels einer sicheren Beurteilungsgrundlage nicht abwägen können, ob für die geplante Wohnbebauung eine ausreichende Wohnruhe von den durch die Verfüllung und Rekultivierung ausgehenden **Lärmimmissionen** gewahrt ist. Aufgrund dieses Defizits ist es wahrscheinlich, dass auch schon das seinerzeitige Auslegungsverfahren (Offenlage) fehlerhaft gewesen ist. Daher muss das ergänzende Verfahren beim Auslegungsverfahren wieder einsetzen und die entsprechenden Verfahrensschritte wiederholen.

2. Änderung und Erweiterung der ursprünglichen Planfassung

Die Einmündung der Ortsrandstraße in die Kapellenstraße musste in östliche Richtung verschoben werden. Aus diesem Grunde wird auch die Wohn- und Mischbebauung im Plangebiet erweitert und bis an die Ortsrandstraße heran geführt. Hieraus ergibt sich eine Erweiterung des Plangebietes

II. Lösung des gerügten Abwägungsfehlers

Wie bereits vorn dargelegt, ist das OVG zum Ergebnis gekommen, dass die Lärmimmissionen verursacht durch die Rückverfüllung sowie die Rekultivierungsmaßnahmen nicht ausreichend ermittelt wurden. Die Ortsgemeinde Ebernahn hat nunmehr eine gutachterliche Stellungnahme

des Ing.-Büros Paul Pies, Boppard, zu der Thematik erstellen lassen. Dipl.-Ing. Pies hat mit Gutachten vom 10.11.2003 zum einen die **Lärmimmissionen** untersucht, die aus der **Rückverfüllung** entstehen und darüber hinaus im Zusammenhang mit dem **noch durchzuführenden Tonabbau** betrachtet. Es erfolgten Berechnungen für insgesamt **zehn Immissionspunkte** im Plangebiet. Diese Berechnungen haben gezeigt, dass zur Tageszeit sowohl in dem Bereich des Bebauungsplanes in welchem die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, als auch im Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Tagesimmissions**richtwerte** der TA-Lärm bei der ungünstigsten Verfüll- und Abbausituation mindestens 2 dB(A) unterschritten und somit **eingehalten** werden.

Da zur Nachtzeit keine Rückverfüllung und kein Abbau stattfindet, erübrigt sich ein Eingehen hierauf.

In Anbetracht dessen, dass die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm im Wohn- und Mischgebietenbereich unterschritten werden, sieht die Ortsgemeinde Ebernhahn keinen Verstoß gegen das **Trennungsprinzip** des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen. Die zeitlich begrenzt durch die Rückverfüllung und den Tonabbau noch auftretenden Lärmimmissionen werden insgesamt als **zumutbar** erachtet. Gleichzeitig wird durch die **Mischgebietsfestsetzung** entlang der Ortsrandstraße eine **Gliederung / Pufferung** geschaffen, wonach die mit dem Tonabbau und der Rekultivierung verbundenen Lärmimmissionen nicht unmittelbar auf das Allgemeine Wohngebiet abstrahlen sondern zunächst auf das Mischgebiet treffen.

III. weiterer Immissionsschutz

1. Gewerbelärm

Bedingt dadurch, dass das Plangebiet sich in östliche Richtung ausgedehnt hat, wird auch die an das Baugebiet bzw. die Ortsrandstraße angrenzende gemeindeeigene Tonlagerhalle schallschutztechnisch betrachtet. Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziff. 1 BauGB müssen Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gewährleisten. Das bedeutet, dass die Gemeinde durch bauplanerische Festsetzungen dafür sorgen muss, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (BImSchG) das Wohnen nicht beeinträchtigen. Daher darf auch von dem durch die Tonlagerhalle verursachten Gewerbelärm keine **unzumutbaren Lärmimmissionen** auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ausstrahlen.

Da die Ortsgemeinde Ebernhahn selbst nicht über die notwendige Fachkenntnis zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der unzumutbaren Lärmimmissionen verfügt, hat sie zur Beurteilung der Lärmsituation die von Herrn Dipl.-Ing. Paul Pies am 10.11.2003 erstellten schalltechnische Bewertung herangezogen. Der Sachverständige teilt mit, dass bei einer Nutzung von nicht mehr als 10 Lkw An- und Abfahren täglich sowie dem Einsatz eines Radladers über einen Zeitraum von max. 1 Stunde keine Richtwertüberschreitungen im Plangebiet „In der Grimmel“ zur Tageszeit zu erwarten sind. Eine Nachtnutzung sollte nicht zugelassen werden. Die Ortsgemeinde Ebernhahn hat als Eigentümerin der Tonlagerhalle entsprechende Regelungen in den Pachtvertrag aufgenommen. Es ist nach heutigen Erkenntnissen festzustellen, dass die Vorgaben des Gutachters eingehalten werden. Insoweit

geht die Ortsgemeinde Ebernhahn davon aus, dass durch die Tonlagerhalle keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung im Plangebiet ausstrahlen.

2. Verkehrslärm

a) Ortsrandstraße

Hinsichtlich der vom Fahrzeugverkehr auf der Ortsrandstraße ausgehenden Lärmimmissionen haben sich die Überlegungen, die seinerzeit im Planaufstellungsverfahren angestellt wurden, bestätigt. Die seinerzeit prognostizierte Verkehrsbelastung der Ortsrandstraße von weniger als 1.000 Fahrzeugen pro Tag kann nach den heutigen Erkenntnissen bestätigt werden. Derzeit werden entsprechende Verkehrsmessungen vorgenommen. Aus diesem Grunde ist es nicht zu erwarten, dass bei dieser geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen unzumutbare Lärmimmissionen auf die angrenzenden Mischbauflächen ausstrahlen.

b) Landesstraße 303

Die Verkehrsräusche, die von der L 303 auf die Wohn- und Mischbebauung des Plangebietes ausstrahlen wurden bereits hinreichend im Aufstellungsverfahren begutachtet und abgewogen; vgl. hierzu Teil B der Begründung (Ziffer 3.4).

IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Die Gebietsausweisung im Großteil des Plangebiets erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO. Die Regelzulässigkeiten für Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenfalls werden die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt, da sie städtebaulich nicht erwünscht sind, weil sie u.a. die bestehende Immissionsvorbelastung im Plangebiet erhöhen könnten. Das gleiche gilt für sonstige bordellartige Betriebe, neben den unten (Buchstabe b) aufgeführten Gründen.

b) Entlang der Ortsrandstraße sowie der Kapellenstraße wird die vorhandene Mischbebauung fortgesetzt. Aus diesem Grunde erfolgt die dortige Gebietsausweisung als **Mischgebiet (MI)** im Sinne von § 6 BauNVO. Die Regelzulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten über die vorgenannte Vorschrift hinaus wird ausgeschlossen, da Vergnügungsstätten in einem dörflich geprägten Ort städtebaulich unerwünscht sind und insoweit Störungen in einem gedeihlichen Zusammenleben der verschiedenen Nutzungsarten miteinander auftreten können. Gleiches gilt für Spielhallen und sonstige bordellartige Betriebe. Der Ausschluss der Regelzulässigkeiten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke erfolgt auch hier; zur Begründung wird auf Buchstabe a) verwiesen.

Ausschlaggebend für die Ausweisung als Mischgebiet im o.a. Bereich ist das **Vorhandensein verschiedener mischgebietstypischer Gewerbebetriebe**. Da im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend bereits eine erhebliche Anzahl von Gewerbebetrieben vorhanden ist, bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, hier eine entsprechende Gebietsausweisung vorzunehmen, um zum einen den Bestand zu sichern und darüber hinaus auch Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu schaffen. Denn neben dem Wohnraumbedarf werden verstärkt Anfragen an die Ortsgemeinde Ebernhahn hinsichtlich einer nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung herangetragen.

2. Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf **maximal zwei** pro Gebäude im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** und im **Mischgebiet 2 (MI 2)** beschränkt. Im **Mischgebiet 1 (MI 1)** wird die **Anzahl der Wohneinheiten** auf **4** pro Gebäude beschränkt. Diese Festsetzungen dienen insbesondere dazu, die ländliche Prägung der Ortsgemeinde zu erhalten. Es sollen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Denn dies würde zu einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie einer damit einhergehenden Zunahme des Straßenverkehrs und ungeordnetem Parken führen. Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich und damit wird das Ziel einer **sozialgerechten Bodennutzung** sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. Dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch **nachbarschützender Charakter** zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Da das Plangebiet nur relativ wenig Gefälle ausweist, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass auch nur geringe Böschungshöhen entstehen und insoweit wurden die Aufschüttungen und Abgrabungen im nördlichen Teil des Plangebietes in die Bebauungsplanurkunde eingetragen. Im weiteren Plangebiet ist auf Grund des geringen Gefälles nach jetzigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass keine oder nur ganz geringe Böschungsflächen von weniger als 0,5 m entstehen. Diese lassen sich daher auch nicht zeichnerisch in der Planurkunde darstellen. Insgesamt wird die festgesetzte Duldungspflicht für die Grundstückseigentümer als durchaus zumutbar erachtet. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Grundstücke von den Verkehrsflächen aus nicht mehr in wirtschaftlich vertretbarer Weise erschlossen werden können.

Eine Anordnung der Böschungen im öffentlichen Bereich wird nicht festgesetzt, da dies zu einem erheblichen Baulandverlust führt und den umweltschützenden Belangen des § 1 a BauGB widersprechen würde, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Denn der hieraus resultierende Baulandverlust müsste u. U. durch die Inanspruchnahme weiterer unbebauter Flächen erfolgen. Da aber auch die angeböschten Flächen durchaus baulich nutzbar sind, hält es die Ortsgemeinde für angemessen, diese in Privateigentum zu belassen.

4. Baugrundproblematik

a) Wie das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 10.07.2003 bereits bestätigt hat, wurde der Bebauungsplan in diesem Punkt bereits ordnungsgemäß abgewogen. Die seinerzeit getroffene Abwägung diesbezüglich bleibt in vollem Umfange bestehen. Wiederholend wird nochmals zusammengefasst, dass entsprechend der eingeholten Gutachten des geotechnischen Büros Hart von einer generelle Bebaubarkeit der im Bereich der ehemaligen Tongrube gelegenen Flächen ausgegangen wird. Wenn auch Einzelgutachten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit erforderlich werden, so entspricht dies dem heutigen Stand der Technik und ist darüber hinaus für die Bauherren zumutbar. Auch wenn sich hierdurch Tiefergründungen oder tieferreiche Bodenverdichtungen ergeben können, so spricht das nicht gegen die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen. Sofern hierfür auf Seiten der Bauherrn Mehrkosten entstehen, werden diese unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten von der Ortsgemeinde für zumutbar erachtet.

b) Die Antragssteller des Normenkontrollantrages haben nach Verkündung des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz gegenüber der Ortsgemeinde Ebernahn substantiiert vorgetragen, dass die in ihrem Eigentum befindliche Parzelle Nr. 372 auf Grund unterirdischer Glockenschächte **nicht bebaubar** sei. Aus der von Prof. Dr. Ing. Klaus-Peter Gilles für die Antragsteller erstellten gutachterlichen Stellungnahme geht hervor, dass die Parzelle 372 nur bebaut werden kann, wenn zuvor ein rasterförmiges Untersuchungsprogramm mit Kernbohrungen bezüglich evtl. Glockenschächte durchgeführt wird und diese Untersuchungen ggf. anschließend noch vertieft werden müssen. Der Kostenaufwand hierfür übersteigt den Wert der Bauparzelle. Aus diesen wirtschaftlichen Erwägungen heraus, erscheint es gerechtfertigt die Parzelle **Nr. 372 als private Grünfläche** auszuweisen. Der Grundstückszuschnitt der umliegenden bebaubaren Parzellen wird so verändert, dass diese nach wie vor an das Verkehrsnetz des Bebauungsplanes angebunden werden können.

5. Stromversorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich eine 20 kV-Freileitung und drei 1 kV-Erdkabel im Oberkrimmelfeld. Diese Leitungen lassen eine Bebaubarkeit der Grundstücke nicht bzw. nur erheblich eingeschränkt zu. Daher ist eine Verkabelung bzw. Umlegung unabdingbar notwendig.

Die KEVAG wird diese Arbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen unter Kostenbeteiligung der Ortsgemeinde Ebernahn durchführen.

6. erneute Offenlage im März 2006

Im südlichen Planbereich soll die **Stichstrasse** im Bereich der Wegeparzelle 368/2 **entfallen**, da sie zur Erschließung der Baugrundstücke nicht erforderlich ist. Weiterhin ist aber in diesem Bereich ein bestehender Abwasserkanal zu sichern der westlich in der Straße „In der Grimmel“ einmündet.

Darüber hinaus hat der Ortsgemeinderat beschlossen, das Baugebiet in 3 **Bauabschnitte** aufzuteilen. Der Bereich des „Oberkrimmelfeldes“ wird erst als 3. Bauabschnitt zu einem

späteren Zeitpunkt umgelegt und erschlossen werden. Die Bauabschnitte 1 und 2 werden derzeit (zusammen) umgelegt und sollen zeitnah baulich realisiert werden.

aufgestellt:
Wirges, den 08.06.2004

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
– Bauamt –

Ch. Büttner

geändert:
20.10.2004
01.03.2006

Ch. Büttner

Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde Ebernhahn

Bebauungsplan „In der Grimmel“

Begründung (Teil B)

**- Ergänzendes Verfahren -
gemäß § 215 a BauGB**

**Stand:
April 2006**

**MANNS Ingenieure
Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14 56424 Wirges**

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Begründung (Teil B)

Ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB

- 1 Planungsgrundlagen**
- 2 Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
 - 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges
- 3 Planungsinhalte**
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Bebauung
 - 3.4 Schallschutz
 - 3.5 Bodengrundsituation
 - 3.6 Altlasten
- 4 Ver- und Entsorgung**
 - 4.1 Wasserversorgung
 - 4.2 Abwasserbeseitigung
 - 4.3 Stromversorgung
- 5 Bodenordnung**
- 6 Kostenschätzung**
- 7 Finanzierung**
- 8 Landespflege**
- 9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**
- 10 Hinweise**

Anlagen:

- 1 Schalltechnisches Gutachten
- 2 Eingriffserheblichkeitsuntersuchung
- 3 Landespflegerischer Planungsbeitrag
- 4 Baugrunduntersuchung für die geplante Ortsrandstraße
- 5 Umwelttechnische Untersuchung hinsichtlich des Altlastenrisikos
- 6 Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.08.03

Begründung

Ergänzendes Verfahren gemäß 215 a BauGB

Bedingt durch das am 10.07.2003 verkündete Urteil des Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz wird für den Bebauungsplan „In der Grimmel“ der Ortsgemeinde Ebernhahn ein Ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig wird die Darstellung der Ortsrandstraße mit ihrer geänderten Trassierung entlang der bestehenden Lagerhalle in den Planbereich aufgenommen. Die zusätzlichen Flächen zwischen Ortsrandstraße und Kapellenstraße werden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes für die Wohn- bzw. Mischbauflächen ergänzt. Für die Erschließung der Bauflächen wird zusätzlich eine Anbindung der parallel verlaufenden gemeindlichen Erschließungsstraße an die Kapellenstraßen konzipiert. Dadurch sind die zwischen den Mischbauflächen spezifisch genutzten Flächen der Anwesen „In der Grimmel 16a“ und an der Kapellenstraße direkt an die Ortsrandstraße angebunden. Die landespflegerischen Ausgleichsflächen werden entsprechend der sich geänderten Bilanzierung angepasst und ergänzt.

1 Planungsgrundlagen

Die starke Nachfrage von ortsansässigen Bauwilligen veranlasst die Ortsgemeinde Ebernhahn zu einer langfristig angelegten Erweiterung der Wohnbebauung im Nordosten der Ortslage. Zwischen dem gewachsenen Ortskern bzw. dem Baugebiet entlang der Gemeindestraße „In der Grimmel“ und der geplanten Ortsrandstraße, als nordöstliche Begrenzung der baulichen Entwicklung, wird im Randbereich einer Tonabbaufläche die Möglichkeit einer Neuordnung und Erweiterung der Siedlungsflächen geschaffen. Das Gesamtkonzept der vorliegenden Planung umfasst zwei getrennt voneinander realisierbare Wohnbauflächen (WA und MI) und die Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Betriebes im Rahmen eines Mischgebietes (MI). Zusätzlich werden im Norden und Nordosten der Ortsrandstraße Kompensationsflächen ausgewiesen. Hierbei ist eine detaillierte Abstimmung mit den Rohstoff abbauenden Betrieben (Rah-

menbetriebsplan) erforderlich. Die Gemarkungsübergreifende Planung der Ortsrandstraße ist mit der Nachbargemeinde Siershahn abgestimmt. Für die Realisierung der Gesamtplanung ist die Aufstellung von zwei eigenständigen Bebauungsplänen erforderlich. Die Gemeindegrenze zwischen Ebernhahn und Siershahn ist in der Planurkunde gekennzeichnet.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:1000.

2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Verbandsgemeinde Wirges liegt raumordnerisch in der Region Mittelrhein - Westerwald. Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein - Westerwald von 1988 sehen für die Ortsgemeinde Ebernhahn die Einstufung als Gemeinde mit der Zweckbestimmung „Eigenentwicklung, im ländlichen Raum“ im Strukturraumtyp II vor. Bei der anstehenden Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes sind diese Einstufungen zu überprüfen und der tatsächlichen Entwicklung der Ortsgemeinde anzupassen.

Grundsätzlich steht die Bereitstellung von Wohnbauland nicht im Widerspruch zu den Aussagen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges sind die ausgewiesene Wohn- und Mischbauflächen bereits teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden diese ausgewiesenen Flächen übernommen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB werden die Aufstellung des Bebauungsplanes und gleichzeitig die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3 Planungsinhalte

3.1 Geltungsbereich

Der Planbereich in der Gemarkung Ebernhahn wird im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Siershahn und im Süden durch die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraßen „In der Grimmel“ und „Kapellenstraße“ begrenzt. Im Westen bildet die L 303 und im Osten die betrieblich genutzten Bereiche der Rohstoffabbauflächen die Grenze des Geltungsbereiches.

Die exakte Abgrenzung des Planbereiches ist durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde dargestellt.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortslage her über die Gemeindestraße „In der Grimmel“, welche im Norden des Planbereiches an die geplante Ortsrandstraße angeschlossen wird.

Die Planunterlagen zur Realisierung der Ortsrandstraße sind in der Genehmigungsfassung und Ausführungsplanung mit dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt abgestimmt. Sichtfelder im Bereich der Einmündung L 303 werden planerisch berücksichtigt.

Der westliche Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes wird als schleifenförmige Erschließungsstraße an die bereits vorhandenen Gemeindestraßen angebunden. Der östliche Teil der Wohnbauausweisung wird ebenfalls über die Gemeindestraßen mit einer Anbindung an die Straße „In der Grimmel“ sowie von einer Anbindung an die „Kapellenstraße“ konzipiert. Eine weitere direkte Anbindung an die Ortsrandstraße ist nicht geplant. Das Fußwegenetz wird, auch im Hinblick auf eine spätere Rekultivierung der nahe gelegenen Rohstoffabbauflächen, mit einer zusätzlichen Verbindung weiter vorgehalten.

Der Ausbau der Gemeindestraße „In der Grimmel“ erfolgt im Rahmen der bestehenden Lösung, d. h. mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m und beidseitigem Bürgersteig von ca. 1,50 m.

Für die beiden angeschlossenen Wohngebiete ist ausschließlich Anliegerverkehr zu erwarten. Daher sind Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen lediglich auf die Auslegung der Straßenführung sowie die Gestaltung des Straßenraumes beschränkt. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen erfolgt nach dem so genannten Mischprinzip, wobei die Funktion der Straßen als Spiel-, Aufenthalts-, und Kommunikationsraum gegenüber der Erschließungsfunktion hervorgehoben wird. Mit einer Breite von 5,50 m ist ein Parken in alternierender Form im Sinne einer zusätzlichen Geschwindigkeitsreduzierung möglich. Auf eine gesonderte Ausweisung wird im jetzigen Planungsstadium verzichtet. Nach Realisierung der einzelnen Bauvorhaben ist im Einvernehmen mit den Anliegern eine konkrete Ausweisung der Stellplätze möglich. Zusätzlich sollten zu diesem Zeitpunkt auch einige Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen zur stärkeren Durchgrünung des Straßenraumes geplant werden.

Ein privater Zuweg im nördlichen Planbereich ist mit einer Straßenbreite von 3,50 m konzipiert. Die Fußwege als Verbindung zur Ortsrandstraße haben eine Ausbaubreite von 2,00 m.

Durch die Verlegung des wasserführenden Grabens am nördlichen Rand des Planbereiches in der Gemarkung Siershahn wird im Rahmen des ergänzenden Verfahrens ein ca. 3,00 m breiter Zufahrtsweg zur nördlich gelegenen Trafostation neu eingeplant.

In Abstimmung mit dem Eigentümer des Flurstückes 372, Flur „Unter dem Dorf“ wird die Ausweisung der Wohnbaufläche (WA) zurückgenommen und als private Grünfläche übernommen. Die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke wird daher abgeändert.

Eine im Gemarkungsteil Siershahn konzipierte Zufahrt sichert die Erreichbarkeit der nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Rohstoffabbauflächen. Die Lage sowie der Ausbaustandard sind mit Vertretern der betroffenen Betriebe und dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt abgestimmt und werden in die Planurkunde übernommen.

3.3 Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst für die Ortsgemeinde Ebernahn eine Fläche von ca. 10,45 ha und für die Ortsgemeinde Siershahn eine Fläche von 1,32 ha mit der nachfolgenden Aufteilung der verschiedenen Nutzungen.

Bauflächen

- Mischgebiet(MI) ca. 2,99 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 2,18 ha

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen ca. 0,58 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 0,67 ha

Wasserflächen

- Graben ca. 0,02 ha

Private Grünfläche ca. 0,07 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 3,94 ha
(einschl. Fläche für Absetzbecken)

davon:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(A2 , A3 und A6) ca. 3,21 ha

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern (A4 und A7) ca. 0,35 ha

Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern und sonstige Grünflächen ca. 0,38 ha

In Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. erfolgt eine Differenzierung des Planbereiches in drei unterschiedliche städtebauliche Ordnungsbereiche.

Für kleinere mischgebietstypischen Nutzungen wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, zwischen der Gemeindestraße „In der Grimmel“ und der Einmündung der Ortsrandstraße in die L 303, eine zweizeilige Flächenausweisung als Mischgebiet vorgenommen. Sie bildet gleichzeitig die Fortsetzung der vorhandenen Mischbebauung entlang der südlich gelegenen Gemeindestraße „In der Grimmel“. Aus den gleichen Gründen werden entlang der „Kapellenstraße“, gegenüber einem ansässigen Speditionsbetriebe sowie eine Bauzeile entlang der Ortsrandstraße zwei weitere Bauflächen mit den Festsetzungen eines Mischgebietes belegt. Für die verbleibenden Flächen zwischen Ortsrandstraße und dem Ortskern sind Festsetzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) getroffen. Die kurzen Anbindungen an die L 303 über die geplante Ortsrandstraße sichert eine möglichst geringe Störung der zurückliegenden Flächen im allgemeinen Wohngebiete (WA). Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschosßflächenzahl) wird im Bereich der bestehenden gewerblich genutzten Bebauung den baulichen Vorgaben angepasst. Für die Neubauf Flächen sowie die vorhandenen, überwiegend als Wohnbauflächen genutzten Bereiche, wird das Maß der baulichen Nutzung zweckgebunden entsprechend geringer angesetzt.

3.4 Schallschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Vorgaben wurde entlang den L 303 ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Aufgrund der zusätzlichen Einmündung der Ortsrandstraße wird für den betroffenen Abschnitt mit dem Baulastträger eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h abgestimmt. Die darauf basierenden Berechnungen zeigen eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für den Nachtbereich um 2 dB(A) innerhalb des Bereiches von 36 m von der Fahrbahnachse auf. Sie liegen jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Für das hiervon betroffene Grundstück (nördliche Teilflächen der Flurstücke

114071, 1141/1 und 1142/1, Flur 10) werden zusätzlich Textfestsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Für den Bereich der „Kapellenstraße“, als Gemeindestraße, ergeben sich nach den heutigen Erkenntnissen keine Richtwertüberschreitungen durch die vorhandene Frequentierung.

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Ortsrandstraße von weniger als 1000 Fahrzeugen pro Tag kann nach den heutigen Erkenntnissen, basierend auf entsprechend vorgenommenen Messungen, bestätigt werden. Eine erhöhte Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiete wird daher zu Zeit nicht gesehen. Bei der Anbindung weiterer Bauflächen bzw. der Verbindung mit der Dernbacher Straße sind gemäß der neu zu ermittelnden Verkehrsbelastungen gegebenenfalls schalltechnische Maßnahmen erforderlich.

Die anstehende Verfüllung bzw. Rekultivierung des nördlich angrenzenden Tongrubengeländes erfolgt im Wesentlichen über die neu geschaffene Zufahrt nahe der Einmündung der Ortsrandstraße – L 306. Gemäß den Aussagen von Vertretern des Bergamtes Koblenz ist hierbei eine Zeitschiene von 10 – 15 Jahren vorgesehen. Die zu erwartenden Auswirkungen der erforderlichen Arbeiten auf die ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischbauflächen wurden im Rahmen des Ergänzenden Verfahrens gutachterlich untersucht. Das hiermit beauftragte Ingenieurbüro Pies in Boppard-Buchholz kommt zu dem Ergebnis, dass die betriebsbedingten Verkehrslärm- und Geräuschemissionen der Abbaubetriebe Dr. Ludwig GmbH und der WBB Fuchs GmbH & Co. KG im Bereich der Tongrube „Gottesgabe“ die jeweils geltenden Tagesimmissionsrichtwerte bei der ungünstigsten Verfüll- und Abbausituation um mindestens 2 dB(A) unterschreiten wird und somit eingehalten sind. Betriebliche Aktivitäten zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) finden nicht statt und sind auch künftig nicht zu erwarten. Diese gutachterliche Stellungnahme wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als weitere Anlage der Planurkunde beigelegt.

3.5 Bodengrunduntersuchung

Aufgrund der Tatsache, dass ein Bereich innerhalb einer rückverfüllten oder zumindest teilverfüllten Tongrube liegt, ist das Vorhandensein von nicht verfüllten Schächten im Untergrund nicht auszuschließen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass bei Ausschachtungsarbeiten Aushubmassen angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Erdaushub eingestuft werden können und mit erhöhtem Aufwand zu entsorgen sind.

Für den betreffenden Planbereich ist daher eine Baugrunduntersuchung für die geplante Ortsrandstraße durch das Chemisch Technische Laboratorium H. Hart GmbH durchgeführt worden. Diese ist anliegend Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Untersuchung wurde im Rahmen des Verfahrens mit der SGD Nord, Herrn Dr. Wieber abgestimmt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Flächen möglich ist. Im Rahmen der Durchführung von Hochbau-, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen kann es erforderlich werden, Tiefgründungen oder tief reichende Bodenverdichtungen vorzunehmen.

Es wird empfohlen, für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelgutachten erstellen zu lassen.

Ersatzansprüche aufgrund von Bergschäden können nicht geltend gemacht werden.

3.5 Altlasten

Ein Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer rückverfüllten oder zumindest teilrückverfüllten Tongrube, wobei Teile dieser Fläche als altlastenverdächtig eingestuft worden sind.

Für den betreffenden Planbereich ist deshalb eine orientierte Untersuchung der Altablagerungssituation im Sinne einer Machbarkeitsstudie durch das Chemisch Technische Laboratorium H. Hart GmbH durchgeführt worden. Diese ist anliegend Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Untersuchung wurde im Rahmen des Verfahrens mit der SGD Nord, Herrn Dr. Wieber abgestimmt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Neubaugebietes „In der Grimmel“ kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Ortsgemeinde Ebernhahn gesichert werden. Anschlussmöglichkeiten sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Gemeindeflächen „In der Grimmel“ und der „Kapellenstraße“ gegeben.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist als Trennsystem vorgesehen. Das vorhandene Kanalnetz in der Gemeindefläche „In der Grimmel“ wird - falls erforderlich - ergänzt. Für das geplante Neubaugebiet wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit der Anbindung an die östlich gelegene Kläranlage erarbeitet.

Das Oberflächenwasser wird getrennt nach den beiden Planbereichen gesammelt und in den nahe gelegenen Krümmelbach abgeleitet. Parallel zur Planung der Ortsrandstraße ist die Verlegung des Krümmelbaches erforderlich. Diese Verlegung wurde mit dem Bescheid vom 14.11.2000 (Az.: 660-01-10.182) planfestgestellt. Die Planfeststellung umfasst:

- den Ausbau und die Verlegung des Krümmelbaches
- die Öffnung und Verlegung eines verrohrten namenlosen Grabens
- die Anlage eines ca. 100 m² großen Teiches sowie
- die mit dem Vorhaben verbundenen landespflegerischen Maßnahmen.

Die Inhalte der Planfeststellung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vermeidung bzw. Vorbeugung einer hydraulischen Überbelastung des vorhandenen Kanalnetzes und Optimierung der neuen Kanalführung wird die Notwendigkeit der Rückhaltung bzw. Versickerung der Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen angestrebt.

Hierfür wird die Festsetzung zur Schaffung von offenen Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen bzw. der Einbau eines Regenspeichers (mind. 3,5 m³ Fassungsvermögen) getroffen, um eine zeitlich verzögerte Belastung des Krümmelbaches durch die Einleitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Die Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (Toiletten-spülung, Gartenbewässerung, etc.) wird empfohlen.

Aufgrund der relativ schwierigen Bodenverhältnisse sind unter Umständen gelenkige Rohrsysteme zu verwenden, die Mehrkosten verursachen können.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist durch Anschlussmöglichkeiten im Bereich der Gemeindestraße „In der Grimmel“ gegeben und erfolgt durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes aus den umliegenden Trafostationen. Hierbei wird die vorhandene 20 kV-Freileitung wegen den Einschränkungen für die bebaubaren Grundstücksflächen als Erdkabel geführt. Eine Bebauung der vom Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung betroffenen Grundstücke ist erst nach deren Demontage möglich. Bis dahin ist die 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen zu dulden. Ein 20 kV-Kabel und die Steuerkabel verlaufen ausgehend von der Trafostation „Siershahn Tonwerk Ludwig“ in Richtung und tangieren das Plangebiet am Rande. Die Leitungsführung wird nachrichtlich dargestellt. Die drei 1 kV-Kabel welche von der Trafostation „Siershahn Tonwerk Ludwig“ durch die geplanten Grundstücke zu der rückwärtigen Seite des Anwesens „In der Grimmel 24“ verlaufen, werden im Zuge der Gebietserschließung im Bereich des öffentlichen Straßenraumes verlegt. Der geplante Verlauf im gekennzeichneten Privatweg bzw. in den angrenzenden Grundstücksflächen wird durch ein 1,00 m breites Leitungsrecht gekennzeichnet. Weitere Detailplanungen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

5 Bodenordnung

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind lediglich als Empfehlungen für die Begrenzung bzw. Größe der einzelnen Baugrundstücke zu betrachten und sind auf die beabsichtigte offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgerichtet. Im Bereich des Mischgebietes im Norden des Planbereiches ist auch im Sinne einer Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Betriebes eine Aufteilung der angrenzenden unbebauten Flächen abzustimmen.

Die Ortsgemeinde Eberhahn ist bestrebt, den Eigentumsanteil im Planbereich möglichst zu vergrößern, um eine Steuerungsfunktion bei der Vergabe von Baugrundstücken zu erzielen. Entsprechende Verhandlungen werden momentan geführt.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) wird empfohlen.

Die Ortsgemeinde Eberhahn versucht im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens (Baulandumlegung) Eigentümerin möglichst der gesamten Wohn- bzw. Mischbauflächen zu werden, bei denen schwierige Baugrundverhältnisse bestehen. Diese neu gebildeten Baugrundstücke werden erst nach einem weiten Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren an Bauwillige veräußert. Dadurch soll erreicht werden, dass sich der aufgeschüttete Boden – rückverkippte Erdmassen – weiter „setzen“ können, was zu einer zusätzlichen Stabilisierung führt.

6 Kostenschätzung

Die geschätzten Baukosten brutto für die Ortsrandstraße belaufen sich auf 975.000,00 DM (ohne Grunderwerb).

Der Kostenrahmen für die innere Erschließung des Plangebietes bezieht sich im Wesentlichen auf den Neubau der Erschließungsstraßen, der Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der baulichen Begrenzung und Anlage der öffentlichen Grünflächen. Die Kostenschätzung kann nur Anhaltswerte liefern; eine konkrete Kostenermittlung kann nur im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt werden.

Die geschätzten Baukosten für die Erschließung incl. landespflegerischer Maßnahmen betragen:

| | |
|--|--------------|
| - Erschließungsstraßen: 6680 m ² x 100,00 €/m ² | 668.000,00 € |
| - Ver- und Entsorgung 900 m x 250,00 €/m ² | 225.000,00 € |
| - Landespflegerische Maßnahmen für Ortsrandstraße, Baugebiet und Krümmelbachverlegung (ohne Grunderwerb) | 48.500,00 € |

Die Kosten für Landespflegemaßnahmen können nach Angaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß den entsprechenden Zuordnungen vorgenommen werden

7 Finanzierung

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles an den Erschließungskosten erfolgt im Rahmen der Haushaltsaufstellung der Ortsgemeinde Ebernhahn bzw. der VG Wirges.

8 Landespflege

Für das Plangebiet „In der Grimmel“ wurde unter Beteiligung der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Dabei wurden auch die Flächen des Rahmenbetriebsplanes „Grimmel“ überplant, für die ein rechtsgültiger Rekultivierungsplan besteht. Nach Bergrecht festgelegte Rekultivierungsziele sind: die Aufforstung von Mischwald, die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie die Verlegung des Krümmelbaches an seinen ehemaligen Standort. Die Rekultivierungsziele wurden unter Beachtung des Arten- und Biotopschutzes in das landespflegerische Zielkonzept einbezogen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes steht den landespflegerischen Zielvorstellungen teilweise entgegen. Aufgrund der geplanten Bebauung im Nordwesten des Plangebietes kann die vorgesehene Mischwoldaufforstung im Rahmen der Rekultivierungsplanung nicht mehr durchgeführt werden. Zum Ausgleich dafür stellt die Ortsgemeinde Eberhahn eine Fläche nordöstlich der zukünftigen Ortsrandstraße zur Verfügung. Gemäß Rekultivierungsplan „Grimmel“ sollte diese Fläche landwirtschaftlich genutzt werden. Aussagen über die Nutzungsintensität wurden im Rekultivierungsplan nicht getroffen. Demnach wäre auch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit hohen Düngergaben zulässig. Durch die Neuanlage von Mischwald wird die Fläche daher für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in viel stärkerem Maße aufgewertet als dies durch eine landwirtschaftliche Nutzung, unter Berücksichtigung der derzeitigen Rahmenbedingungen des europäischen Wettbewerbs, möglich wäre.

Der Bau der Erschließungsstraßen und der Ortsrandstraße sowie die Erstellung privater Bauvorhaben werden zu einer Flächenneuersiegelung von ca. 2,25 ha führen. Die Neuversiegelung kann teilweise durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter, befestigter Wegeflächen im Nordwesten des Plangebietes ausgeglichen werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind dadurch zu kompensieren, dass an anderer Stelle eine Bodenfläche, die im Hinblick auf ihre ökologische Bodenfunktion eine Vorbelastung aufweist, aufgewertet wird. Dies ist im vorliegenden Planungsfall auf den geplanten Ausgleichsflächen und der geplanten Mischwaldfläche im Nordwesten des Plangebietes möglich. Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit innerhalb des Plangebietes ist die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind

daher mit nicht versiegelnden Belägen (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke usw.) auszuführen. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Die Sichtbarkeit der geplanten Gebäude und der Verlust der alten Obstbaumhochstämme werden zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Die eingriffsbedingten Veränderungen können durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (Anpflanzung von Gehölzhecken auf den randlichen öffentlichen Grünstreifen (A7), Pflanzung von Obstbäumen auf Privatgrundstücken (A5)) und die Neuanlage naturraumtypischer Landschaftsbild-elemente (Obstbaumwiese, Baumreihen, Renaturierung eines Grabens, natur-nahe Gestaltung von Absetzteichen) kompensiert werden.

Durch den Bau der Ortsrandstraße ist eine Verlegung des Krümmelbaches notwendig. Dafür wird von der Verbandsgemeinde Wirges ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die durch die Bachverlegung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahmen (Renaturierung eines verrohrten Grabens sowie Bepflanzung der neu entstehenden Bachabschnitte) werden gemäß den Vorgaben des Wasserrechtsantrages in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie im Plangebiet liegen.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere stellt die Gemeinde Ebernhahn am Nordostrand des Plangebietes eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Auf dieser Ausgleichsfläche soll ein strukturreiches Gebiet angelegt werden, das aus einem mosaikartigen Verbund von Streuobstbeständen sowie trockenen und feuchten Brachen besteht. In dieser Fläche liegen drei Absetzbecken des Tontagebaues, die nach Beendigung des Abbaues zum Zwecke des Arten- und Biotopschutzes umgestaltet werden sollen.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft stellt der Verlust der Streuobstbestände dar. Dieser Eingriff könnte vermieden werden, wenn die Streuobstbestände im südlichen Teil des Plangebietes erhalten würden. Der Rat sieht zwar den Eingriff durch den Verlust der Streuobstbestände. Der Biotopverlust durch

Ortsrandstraße und Wohnbauflächen ist jedoch unvermeidbar. Die Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle stellt für die Gemeinde Ebernhahn zurzeit die einzige Möglichkeit dar, den steigenden Baulandbedarf zu realisieren. Um den Verlust der Streuobstbestände zu kompensieren, sollen auf der Ausgleichsfläche im Nordostteil des Plangebietes neue Obstbäume gepflanzt werden. Weiterhin wird auf einer im Rahmenbetriebsplan als landwirtschaftliche Rekultivierungsfläche dargestellten Fläche die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese festgesetzt. In Abwägung der landespflegerischen und sonstigen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist der Rat der Auffassung, den mit der Bebauungsplanung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in angemessener Weise zu kompensieren.

Im Bebauungsplangebiet wurde eine seltene Schmetterlingsart (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) nachgewiesen. Auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) wurde eine Eingriffserheblichkeitsuntersuchung (Sondergutachten) durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Bedeutung des Standortes für die Arterhaltung und die guten Kompensationsmöglichkeiten im unmittelbaren Abgrenzungsbereich, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie nicht gegeben ist.

9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund von §§ 9 Abs. 1 a, 135 a – c BauGB kann die Gemeinde einen Kostenerstattungsbetrag für die Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen erheben. Voraussetzungen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ist gem. § 135 c BauGB die Aufstellung einer entsprechenden Satzung durch die Gemeinde. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen. Für einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich, da hier bereits eine Bebauung/Versiegelung vorhanden ist oder eine Bebauung bzw. ein Straßenausbau nach derzeitigem Rechtsstand möglich wäre. Dementsprechend wurden diese Flächen auch nicht in die Eingriffsbilanz einbezogen (s. anliegender Plan Nr. 3.0). Dazu gehören:

- Nr.1: WA-Flächen an der Straße „In der Grimmel“ bis zur dargestellten rückwärtigen Grundstücksgrenze
- Nr.2: Bebaute WA-Fläche am südlichen Plangebietsrand: dargestellte Flurstücksnummer 370/1 in einer Tiefe von 10,00 m von der Plangebietsgrenze an.
- Nr.3: MI 1: Bebaute Flächen und Bauflächen bis zur dargestellten Abgrenzung der Abgrabungsflächen
- Nr.4: MI 2: Bebaute Flächen und Bauflächen entlang der „Kapellenstraße“, dargestellte Flurstücksnummern 368/4, 368/3, 367/2, 367/3, 366/1, 365/1, 363/1.
- Nr.5: MI 2-Flächen im nordwestlichen Plangebietsbereich zwischen dargestelltem Privatweg und der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- Nr.6: Straße „In der Grimmel“ einschließlich Fußgängerbereich zwischen südlicher Plangebietsgrenze und dargestellter Abgrenzung der Abgrabungsflächen.
- Nr.7: „Kapellenstraße“ einschließlich Fußgängerbereich.
- Nr.8: Dargestellter Privatweg im nordwestlichen Plangebietsbereich.

Grundsätzlich lassen sich im Bereich des Bebauungsplanes „In der Grimmel“ zwei Eingriffsverursacher unterscheiden. Zum einen ist die Gemeinde (öffentlich) der Verursacher für den Bau der Ortsrandstraße, der Erschließungsstraßen und der Fußwege, zum anderen sind es die einzelnen Bauherren im Baugebiet. Nach dem Grundsatz der Verursacherhaftung haben die Bauherren bzw. die Träger der Straßenbaulast ihren Anteil an den Ausgleichsflächen zu tragen.

Übersicht: Versiegelungsanteil der eingriffswirksamen Flächen

| Bebauungsplangebiet | Versiegelungsanteil |
|--|---------------------|
| Private Bauherren | 61 % |
| Ortsrandstraße, Erschließungsstraßen und Fußwege | 39 % |
| Gesamt | 100 % |

Die Gemeinde kann durch Satzung die Verteilung der entstehenden Kosten auf die zugeordneten Grundstücke regeln. Es sind gem. § 135 b BauGB verschiedene Verteilungsmaßstäbe zulässig. Aus Gründen eines möglichst raschen und einheitlichen Verwaltungsvollzuges wird jedoch empfohlen, die überbaubare Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab zu wählen. Die Anwendung eines einheitlichen Verteilungsschlüssels geht zwar zu Lasten der Einzelfallgerechtigkeit bei der Abrechnung der Kosten. Bei der Erschließung eines Baugebietes kann und muss man jedoch von einer Solidargemeinschaft derjenigen Grundstücke sprechen, die im jeweiligen Plangebiet liegen. Dies wird auch vom Gesetzgeber so gesehen, da bei dem Verteilungsmaßstab *überbaubare Grundstücksfläche* allein die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen wird. Dabei bleibt unberücksichtigt, ob der einzelne Bauherr das Baurecht mit seinem Vorhaben voll ausschöpft (Fall der Unterschreitung) oder im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geringfügig überschreitet (Fall der Überschreitung).

Somit werden aufgrund der landespflegerischen Flächenbilanz (vgl. Kap. 7.1 LPB) die Ausgleichsflächen nordöstlich der Ortsrandstraße und die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünflächen (A1, A2, A3, A4, A6, A7) zu je 61% den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Festsetzungen für Ausgleich auf den privaten Baugrundstücken werden nicht zugeordnet, sondern den Bauherrn im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben. Zu den Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zählen die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, die von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen sind (A5).

Bei gemeindlichen Erschließungsanlagen mit Eingriffswirkung (in der Regel Verkehrsflächen) scheidet eine Zuordnung und eine Abrechnung über die Satzung aufgrund von § 135 c BauGB generell aus. Statt dessen können die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen über das Erschließungsbeitragsrecht als erforderlicher Aufwand abgerechnet werden. Dieser wird auf die nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke verteilt. Dies betrifft die restlichen 39% Versiegelungsanteil. Sie werden den Erschließungsstraßen und Fußwegen zugeordnet. Der Verteilungsschlüssel für die einzelnen Erschließungseinheiten (z.B. Ortsrandstraße einschließlich Anbindung, innere Erschließungsstraßen, Gehwege und Wege) ist die Fläche der Versiegelung.

10 Hinweise

Bodengrundsituation

Ein Bereich des Plangebietes liegt innerhalb einer rückverfüllten oder zumindest teilverfüllten Tongrube. Das Vorhandensein von nicht verfüllten Schächten im Untergrund ist nicht auszuschließen. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Ausschachtungsarbeiten Aushubmassen angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Erdaushub eingestuft werden können und mit erhöhtem Aufwand zu entsorgen sind.

Im Rahmen der Durchführung von Hochbau-, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen kann es erforderlich werden, Tiefgründungen oder tiefreichende Bodenverdichtungen vorzunehmen.

Aufgrund der relativ schwierigen Bodenverhältnisse sind unter Umständen gelenkige Rohrsysteme zu verwenden, die Mehrkosten verursachen können.

Altlasten

Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurde darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Bebauungsplanes auf einer kartierten Altlast liegt. Aus diesem Grund wurde eine orientierte umwelttechnische Untersuchung hinsichtlich des Altlastenrisikos und des Baugrundes durchgeführt. Diese Untersuchungen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Sicherung vorhandener Kabeltrassen

Zur Sicherung der unterirdisch verlegten Kabeltrassen ist in den Bereichen, in denen die Kabel später nicht mehr durch öffentliche Verkehrsflächen verlaufen, ist ein 1,00 m breiter Versorgungstreifen als eine mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Bei den anfallenden Erdarbeiten bzw. Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen die nachrichtlich dar-

gestellten Versorgungsanlagen nicht beschädigen. Diesbezüglich ist mit dem zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn Verbindung aufzunehmen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Kabeltrasse in einer Zone von 2,50 m von Bäumen und Sträuchern mit einem Wurzelwerk von mehr als 40 cm Tiefe freizuhalten. Eine genaue Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger ist zu empfehlen.

Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

Die bestehende Anlage der DB Netz, im Nordwesten des Planbereiches (zurzeit nicht in Betrieb), ist mit ihrer Bahnlinie planfestgestellt. Alle Entschädigungsansprüche aufgrund der Immissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) durch Betrieb und Unterhaltung der Bahnanlage können daher nicht geltend gemacht werden.