

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Der Ursprungsbebauungsplan „Vor dem kahlen Hahn“, ausgefertigt am 21. März 1996, wurde zwischenzeitlich vollzogen. Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wurden die vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum jedoch nicht realisiert, da sich eine Umsetzung gemäß Planeintrag insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Zufahrten der noch unbebauten Grundstücke als äußerst schwierig erwies.

Ebenso wurden bislang die intern und extern festgesetzten Ausgleichsflächen noch nicht umgesetzt. Zum Vollzug des Naturschutzrechts ist eine Überprüfung der seinerseits festgesetzten landespflegerischen Flächen und Maßnahmen erforderlich. Mittlerweile haben sich die Kompensationsflächen in ihrer Nutzungs- und Biotopstruktur verändert und sind daher durch eine zweckmäßige Neufestsetzung planerisch anzupassen. Das durch Wegfall der geplanten Straßenbäume bestehende Defizit ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Weiterhin wurde seinerzeit keine Zuordnungsfestsetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 9 Abs. 1a, 135a–135c BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen:

- Digitalisierung der Planurkunde
- Überarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umpositionierung der Anpflanzungsstandorte, 2 statt 3-reihige nördliche und südliche Eingrünung des Plangebietes und Hinzunahme der Flurstücke 69 + 70 in Richtung Quirnbach und Flurstück 58 im Bereich In der Weckbitz)
- Modifizierung der Textfestsetzungen „Nichtüberbaubare Grundstücksflächen“ (eingeschränkte Möglichkeit offener Carports) und „Einfriedungen“ (alle Arten von Einfriedungen nun mit einer Höhenbegrenzung straßenseitig erfasst; Restflächen nach LBauO)
- Aktualisierung der Flächenbilanz, Kostenschätzung und Pflanzenliste
- Reinschrift der Textfestsetzungen, sodass zukünftig nur die 3. Änderung zur Hand genommen werden muss
- Schaffung der Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern, jedoch mit der Beschränkung auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- Anpassung der Baugrenzen an den Kurvenverlauf des Straßenrandes (5 bzw. 3 m Abstand)

- Reduzierung des Grenzabstandes von Flurstück 353 zu 275 von 8 auf 5 m Abstand zur optimaleren Ausnutzung des Grundstückes

Aufgrund der im Rahmen des Ausbaus der L 267 erfolgten Fahrbahnverbreiterung und der damit einhergehenden Grundstücksabwicklung durch den Landesbetrieb Mobilität wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans am nördlichen Plangebietsrand reduziert.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Diese Ausgangslage erfordert eine zeichnerische und textliche Überarbeitung der betroffenen landespflegerischen Festsetzungen, die in einer Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern sind. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem kahlen Hahn“ in die vorliegende Änderung integriert und eine Digitalisierung der Planzeichnung vorgenommen werden. Letztgenannte Änderungen sind daher als rein redaktionelle Anpassungen zu sehen.

Die Ortsgemeinde Helferskirchen hat daher am 11.08.2017 einen Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem kahlen Hahn“ gefasst.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Größe des Wohngebiets und die bauliche Nutzung bleiben unverändert. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

4. VERFAHREN

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem kahlen Hahn“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die mit der Planänderung beabsichtigten Änderungen berühren landespflegerische Festsetzungen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen sind. Die ursprünglich ausgewiesenen Kompensationsflächen bleiben nach wie vor Bestandteil des Bebauungsplans. Zur Kompensation des im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstandenen Defizits landespflegerischer Maßnahmen wird ergänzend eine neue Ausgleichsfläche, die im Eigentum der Ortsgemeinde steht, ausgewiesen. Es wird kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Es handelt sich daher nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Die Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzung** werden gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans und der 2. Änderung übernommen. Die 2. Änderung gilt nur für den 2. Erschließungsabschnitt und sieht eine Reduzierung der Firsthöhe für bestimmte Plangebietsbereiche auf 6,5 m vor, wenn die Dachneigung geringer als 22° ist. Die Traufhöhe wird straßenseitig auf 6,0 m festgesetzt. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse explizit erwähnt und auf zwei begrenzt. Im ersten Erschließungsabschnitt ist diese Festsetzung nicht enthalten.

Die Bauweise ist nach wie vor als offene Bauweise festgesetzt. Allerdings sind zukünftig auch Doppelhäuser zulässig, da zwischenzeitlich einige Doppelhäuser im Plangebiet errichtet wurden und durch nachträgliche Grundstücksteilung rechtlich als Doppelhäuser einzustufen sind.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung gemäß der 1. Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich der straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen modifiziert.

Während in den straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bislang nur Mülleinhausungen (neu: Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen) ausnahmsweise erlaubt waren, sind zukünftig auch Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze zulässig, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen. Daneben wird aus gestalterischen Aspekten das Bauverbot auf eine Bauung, die eine Höhe von 1,00 m über Straßenniveau übersteigt, beschränkt. Dies führt dazu, dass auch z.B. Hofbefestigungen, Stellplätze, Zugänge und Einfriedungen zukünftig zulässig sind.

Die Regelungen über die Einfriedungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden dahingehend überarbeitet, dass zukünftig keine Unterscheidung mehr in der Art und Bauweise der Einfriedung vorgenommen wird und somit für jegliche Einfriedungen der Grundstücke eine straßenseitige Höhenbegrenzung von maximal 1,00 m besteht.

Die sonstigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sind unverändert als Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung eingeflossen und werden durch diese 3. Änderung ersetzt.

5.2 LANDESPFLERISCHE MAßNAHMEN

Die mit der Planänderung beabsichtigten Änderungen berühren die landespflegerischen Festsetzungen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege wurden die bislang intern und extern festgesetzten Ausgleichsflächen überprüft. Die landespflegerischen Maßnahmen bleiben weitestgehend inhaltlich bestehen und werden durch neue gemeindeeigenen Ausgleichsflächen ergänzt.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, so dass weitere Ausgleichsflächen innerhalb des kleinen Saynbachtals auszuweisen sind. Hierbei sind extensive Grünland- und Feuchtgrünlandflächen mit Laubbäumen und extensive Streuobstwiesen zu entwickeln. Im Zuge des Straßenendausbaus wurden die ehemals festgesetzten Straßenbäume (37 Stck.) nicht angepflanzt, sodass die Bäume an anderer Stelle zu pflanzen sind. Um einen Großteil der zu pflanzenden Bäume innerhalb der Gemarkung Helferskirchen zu setzen, wurde eine weitere Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit 12 Obstbaumhochstämmen ausgewiesen. 10 Obstbäume sind zu erhalten. Die restlichen Laubbäume (37 Stck.) werden auf den Grünlandflächen „In der Weckbitz“ entlang von Wirtschaftswegen und eines Bachlaufs gepflanzt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind die geplanten Gebäude, entlang der südlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen durch 2-reihige Strauchhecken und einer inneren Durchgrünung auf den privaten Grundstücken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ein- und durchzugrünen.

Die rechnerisch ermittelten Werte des Gutachtens dienen dem Rat für seine Entscheidungsfindung zwar als Anhaltswert; da der Gesetzgeber jedoch kein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen im Rahmen des § 1a BauGB vorgegeben hat, ist die Eingriffsbewertung letztlich nur auf ihre sachgerechte, aus naturschutzfachlicher Sicht plausible Begründung zu überprüfen. Mit dem in der Praxis angewandten Verfahren zur Festlegung des Kompensationsbedarfs wird zwar eine Objektivierung der Eingriffsfolgen und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen versucht. Obwohl diese Verfahren, wie auch im vorliegenden Fall, einen Zahlenwert auswerfen, enthalten sie in Wirklichkeit jedoch keine rechnerisch exakte Bestimmung der Eingriffsfolgen.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes ist in der Tabelle in Pkt.6.4, Seite 10 dargestellt.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Plangebiet (Gesamtfläche ca. 7,4 ha) maximal zu erwartende Versiegelungsfläche:

Flächennutzung	Größe m ²	GRZ	Versiege- lungs- fläche m ²	Prozen- tualer Anteil
Straßenneubau				
- öffentl. Straße	6.212,64	--	6.212,64	26,65%
- Fußwege/Wirtschaftsweg	507,42	--	507,42	2,18%
Baugrundstücke	55.295,14	x 0,3	16.588,54	71,17%
Gesamte Flächenneuversiegelung	62.015,20		23.308,60	100%

Gemäß § 15 BNatSchG ist von den Trägern der Bauleitplanung darzulegen, wie die bei der Realisierung eines Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beseitigt oder durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die eingriffsbedingten Konflikte den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Vergleichbar mit der Funktionsüberlagerung auf der Eingriffsseite sind auch auf der Ausgleichsseite Funktionsüberlagerungen möglich.

Konflikt		Landespflegerische Maßnahme		
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)	anrechenbare Fläche in m ²
Eingriff in den Natur-, Wasser- und Bodenhaushalt durch Oberflächenversiegelung	23.309	1	Entwicklung einer mageren Extensivwiese entlang des Waldmantels, ca. 5-8m breit , durch 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung. (Gesamtfläche 1.050m ²) (E) s. Textfestsetzung 6.1	1.050
		2	Erhaltung und Neuentwicklung von mageren Wiesen mittlerer Standorte , durch 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung. (Gesamtfläche 5.360m ²) (E) s. Textfestsetzung 6.2	5.360
		3	Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen im Kleinen Saynbachtal (Flur 12, Flurstck. 40, 42/2, 43/1, 44/2 teilw., 57, 58), durch Reduzierung der Nutzungsintensität. Pflege: 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juni, zweite Mahd ab Ende September), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung oder ext. Beweidung ab Juni mit einer Beweidungsdichte von 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt. (Gesamtfläche 20.250m ² , anrechenbar 75%) (E) s. Textfestsetzung 6.3	15.188
		4	Erhaltung und Pflege von Feuchtwiesen im Kleinen Saynbachtal (Flur 12, Flurstck. 44/2 teilw.) durch Mahd der Fläche im Spätsommer, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung oder extensive Beweidung ab Juni mit einer Beweidungsdichte von 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt. (Gesamtfläche 4.750m ² , anrechenbar 25%) (E) s. Textfestsetzung 6.4	1.425
		5	Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen mit extensiver Wiesennutzung durch Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 7, Flurstck. 69 und 70). 2-schürige Mahd (erste Mahd Anfang Juli), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Biozideinsatz und mineralische bzw. organische Düngung. (Gesamtfläche 3.490m ² , anrechenbar 75%) (E) s. Textfestsetzung 6.5	2.618
Summe:	23.309			25.641

Konflikt	Landespflegerische Maßnahme	
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)
Verlust von Feldgehölze, Gebüsch und Streuobstbestand	6	Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. (M) s. Textfestsetzung 7.1
	7	Neuanlage einer 2-reihigen Hecke am nördlichen und südlichen Plangebietsrand (Pflanzgebot a), Gesamtlänge ca. 250lfdm, durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern. (E) s. Textfestsetzung 7.2
	8	Neuanlage von Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern als 2-reihige Hecke gemäß Pflanzgebot a und als 1-reihige Hecke gemäß Pflanzgebot b. (M) s. Textfestsetzung 7.2 und 7.3
	9	Begrünung privater Grundstücksflächen durch Anpflanzung von 1 Laubbaum und 2 Sträuchern oder 2 Obstbaumhochstämmen (A) s. Textfestsetzung 7.4
	10	Anpflanzung von insgesamt 39 großkronigen Laubbäumen (24 Stieleiche und 13 Schwarzerlen) gemäß Planeintrag zu pflanzen. (A) s. Textfestsetzung 7.5
	11	Erweiterung des Streuobstbestandes durch Anpflanzung und Pflege von 12 Obstbaumhochstämmen (Flur 7, Flurstck. 69 und 70) (A) s. Textfestsetzung 7.6
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Verlust von landschaftsbildprägenden Gehölzen, Errichtung von Baukörpern)	12	Landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes durch grünordnerische Maßnahmen, die dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entsprechen. (M) s. Textfestsetzung 7.2 – 7.6

6. UMSETZUNG DES PLANES / FLÄCHENBILANZ

6.1 Umsetzung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Gemäß den §§ 9 Abs. 1a, 135a–135c BauGB kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheben. Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ist gemäß § 135c 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.

Grundsätzlich lassen sich im Bereich des Bebauungsplans „Vor dem kahlen Hahn“ zwei Eingriffsverursacher unterscheiden. Zum einen ist die Gemeinde (öffentlich) der Verursacher für die Herstellung der Erschließungsstraße, zum anderen sind es die einzelnen Bauherren im Baugebiet.

Um den Verfahrensablauf bei der Zuordnung der Kompensationsflächen zu vereinfachen, sollten die Ausgleichsflächen bzw. die anfallenden Kosten entsprechend dem Versiegelungsanteil den privaten Bauherrn (71,17%) und der Gemeinde Helferskirchen (26,65%) als Baulastträger für die öffentliche (straßenmäßige) Erschließung zugeordnet werden.

Der Anteil für Fußwege (2,18%) wird in der Versiegelungsbilanz angerechnet, ist jedoch als sonstige öffentliche Verkehrsfläche nicht umlagefähig.

Den privaten Bauherren und den Straßenverkehrsflächen ist jeweils ein Anteil der Kompensationsflächen und –maßnahmen (Flur 6, Flurstück-Nr. 416 und 428/2; Flur 12, Flurstück-Nr. 40, 42/2, 43/1, 44/2 teilw, 57, 58; Flur 7, Flurstück-Nr. 69 und 70) zuzuordnen.

Zuordnung der Kompensationsflächen, -maßnahmen:

Bebauungsplangebiet	Versiegelungsanteil	Flächenanteil an den Kompensationsmaßnahmen (Originalgröße)	Flächenanteil an den anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen
Öffentlich (Straßenverkehrsfläche)	26,65%	9.000,9 m ²	6.833,3 m ²
Öffentlich (Straßenverkehrsfläche)	2,18%	--	--
Privat	71,17%	24.838,3 m ²	18.248,7 m ²
Gesamtgröße	100%	34.900 m²	25.641 m²

Die Gemeinde kann durch Satzung die Verteilung der entstehenden Kosten auf die zugeordneten Grundstücke regeln. Es sind gemäß § 135b BauGB verschiedene Verteilungsmaßstäbe zulässig. Aus Gründen eines möglichst raschen und einheitlichen Verwaltungsvollzugs 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 von einer Solidargemeinschaft derjenigen Grundstücke sprechen, die im 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).

Gleiches gilt auch für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken. So kann der Bepflanzungsaufwand eines Baugrundstückes am Rande des Plangebiets höher sein, als der Bepflanzungsaufwand eines Baugrundstückes inmitten des Plangebiets.

6.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen.

6.3 Kosten

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans, der Bereitstellung der Kompensationsflächen sowie der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen Kosten werden von den privaten Bauherrn und der Ortsgemeinde anteilig getragen.

Grünordnerische Maßnahmen / Landespflegemaßnahmen

Rodung/Entbuschung sowie Mulcharbeiten zur Entwicklung von Magerwiesen entlang des Waldmantels:			13.000,00 €
Entwicklung magerer Extensivwiesen (Maßnahme 1 u.2, 1. Jahr):	6.410 m ² à 0,30 €	=	1.923,00 €
Pflege magere Extensivwiese:	6.410 m ² à 0,25 € x 5 Jahre	=	8.012,50 €
Entwicklung Extensivwiesen „In der Weckbitz“ (Maßnahme 3, 1. Jahr):	20.250 m ² à 0,30 €	=	6.075,00 €
Pflege Extensivwiese:	20.250 m ² à 0,25 € x 5 Jahre	=	25.312,50 €
Entwicklung Feuchtwiesen „In der Weckbitz“ (Maßnahme 4, 1. Jahr):	4.750 m ² à 0,20 €	=	950,00 €
Pflege Feuchtwiese:	4.750 m ² à 0,15 € x 5 Jahre	=	3.562,50 €
Entwicklung Streuobstwiesen (Maßnahme 5, 1. Jahr):	3.490 m ² à 0,30 €	=	1.047,00 €
Pflege Streuobstwiese:	3.490 m ² à 0,25 € x 5 Jahre	=	4.362,50 €
Anpflanzung Obstbaumhochstämme	12 Stck. à 200,00 €	=	2.400,00 €
Pflege Obstbaumhochstämme (Schnitt, Bewässerung)	12 Stck. à 35,00 € x 5 Jahre	=	2.100,00 €
Anpflanzung Laubbäumen (Stieleiche, Erle) als Heister (200-250cm, incl. Pfähle u. Befestigung)	37 Stck. à 25,00 €	=	925,00 €
Pflege Laubbäume (Bewässerung)	37 Stck. à 20,00 € x 3 Jahre	=	2.220,00 €

		=	71.890,00 €
10% Nebenkosten		=	7.189,00 €

		=	79.079,00 €
19% Mehrwertsteuer		=	15.025,01 €

		=	94.104,01 €
zur Aufrundung		=	895,99 €

Gesamtkosten:		=	<u>95.000,00 €</u>

6.4 Flächenbilanz

In der nachstehenden Flächenbilanz wird eine Übersicht über die Aufteilung und Nutzung des Plangebiets gegeben:

Gesamtfläche Baugebiet		73.325,70 m²	100%
Wohngebiet WA		55.295,14 m²	75,41%
Straßenverkehrsflächen		6.720,06 m²	9,16%
- Erschließung NBG	6.212,64 m ²		
- Fußwege	507,42 m ²		
Priv. u. öffentliche Grünflächen		11.310,50 m²	15,43%
Kompensationsflächen außerhalb (Originalgröße)		34.900 m²	

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

7.1 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Sollten diese Leitungen von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen durch die Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom werden durch von der OG beauftragte Unternehmen nicht vorgenommen.

7.2 Bergbau/Altbergbau

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet (Baugebiet und externe Kompensationsflächen) von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Ransbach“ (Eisen), „Gilsberg“ (Eisen) und „Glückauf II“ (Braunkohle) überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in dem Bergwerksfeld „Glückauf II“ liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Die Grubenbaue der Bergwerke „Ransbach“ und „Gilsberg“ befinden sich nicht in den angefragten Bereichen. Aus den Unterlagen des Bergwerksfeldes „Gilsberg“ geht hervor, dass nordwestlich (ab etwa 100 m) der Kompensationsmaßnahme „In der Weckbitz“ mehrere Bohrungen niedergebracht wurden.

In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau empfohlen, spätestens dann einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der letztgültigen Fassung
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der letztgültigen Fassung
9. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
10. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)