

Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde

Staudt

Bebauungsplan

„Auf dem Kramberg“

4. Bauabschnitt

5. Änderung

Begründung / Umweltbericht

Stand:

November 2010



**Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14 56422 Wirges**

Inhaltsverzeichnis

I Begründung

- 1 Allgemeines
- 2 Bebauung
- 3 Erschließung
- 4 Landespflege

II Umweltbericht

I Begründung

1 Allgemeines

Die Wohnbauentwicklung der Ortsgemeinde Staudt wurde in den letzten Jahren wesentlich durch die Neuausweisung des Baugebietes „Auf dem Kramberg“ geprägt. Nach Realisierung der ersten 3 Bauabschnitte, welche mittlerweile zum größten Teil bebaut sind, soll der noch anstehenden 4 Bauabschnitt hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke planerisch überarbeitet werden. Der Planbereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von 2,916 ha und liegt fast vollständig im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992.

Die Flächenanteile sind nachfolgend aufgeführt:

- Mischgebiet (MI)	0,658 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,700 ha
- Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	0,403 ha
- Wege	0,101 ha
- Graben (Abfangung des Oberflächenwassers Außenbereich)	0,054 ha

Nach Berücksichtigung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB aufgezeigten Problematik der Berechnung der Ausbaubeiträge für den nordöstlichen Erschließungsast bis zur Bahnhofstraße (zwischen den Anwesen Bahnhofstraße 32 und 34, z. Zt. Wirtschaftsweg) wird gemäß Ratsbeschluss der Planbereich um die vollständige Breite der künftigen Gemeindestraße ergänzt.

2 Bebauung

Entsprechend der stärkeren Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken von ca. 500 – 600 m² sollen die ursprünglich 30 Bauplätze mit einer Grundstücksgröße bis zu 1050 m² neu überplant werden. Gleichzeitig ist vorgesehen den Bereich des Dorfgebietes (MD) aufgrund der bereits bestehenden Nutzung bzw. der zu erwartenden Nutzungskonflikte auf die zweite Bauzeile entlang der Bahnhofstraße (K 82) zu erweitern. Aufgrund der vorliegenden Planung können im Planbereich auf der gleichen Fläche 37 Baugrundstücke angeboten werden, welche mit Zuschnitt und Größe der aktuellen Marktlage entsprechen.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes für die Ordnungsbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Dorfgebietes (MD) behalten in Ihrer ursprünglichen Fassung, einschließlich der im Anschluss durchgeführten Änderungsverfahren, ihre Rechtskraft.

3 Erschließung

Voraussetzung für die Neueinteilung der baulich nutzbaren Flächen ist die Änderung des Erschließungskonzeptes, um die Bautiefe der Grundstücke zu reduzieren. Gleichzeitig wird angestrebt, die vorhandene Verbindung des nördlichen Außenbereiches über den noch in der Örtlichkeit vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 2504/2) weiterhin aufrecht zu erhalten und in das Erschließungskonzept einzubinden. Aus diesem Grund wird die Schleife des Nordringes nach Osten hin bis auf die Höhe des Wirtschaftsweges aufgeweitet. Über eine weitere Verbindungstrasse in östliche Richtung erhält das Baugebiet „Auf dem Kramberg“ eine zusätzliche Anbindung an die Bahnhofstraße (K 82) in Höhe des Anwesens Nr. 32 bzw. 34. Dieser Straßenabschnitt wird in seiner bestehenden Breite von ca. 6,50 gemäß dem Ausbaustandard des Erschließungsabschnittes bis zum Anschluss an die Bahnhofstraße ausgebildet. Der nach Nordwesten weiterführende Wirtschaftsweg bleibt im Bestand erhalten und erfährt mit einer zusätzlichen Wegeausweisung im Plangebiet einer Verbreiterung bis auf 6,50 m.

Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraßen ist entsprechend des bereits vorhandenen Ausbaus im Baugebiet „auf dem Kramberg“ auf 7,00 m dimensioniert. Eine kurze Stichstraße zu Erschließung von zwei rückwärtig angebundenen Baugrundstücken wird auf eine Breite von 3,50 m bemessen. Die Wegeverbindung in Höhe des Wirtschaftsweges bleibt auf einer Breite von 4,00 m erhalten und kann gegebenenfalls für den Fahrverkehr abgesperrt werden, da diese Fahrbeziehung für die Bewirtschaftung der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht erforderlich ist.

Der Ausbaustandard orientiert sich an den Vorgaben der vorangegangenen Bauabschnitte und wird als höhengleicher Ausbau mit einer bituminös befestigten Fahrbahn und seitlichen gepflasterten Gehwegen und der Einbindung von Pflanzbeeten konzipiert.

4 Landespflege

Hinsichtlich der landespflegerischen Belange werden durch Verlagerung der Erschließungsstraßen neue Grundstückszuschnitte und damit eine größere Anzahl an Baugrundstücken ermöglicht. Da sich die Gesamtgröße des geänderten Teilbereiches und die Plangebietsgrenze jedoch nicht ändern, sind auch aufgrund der gleichen Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) keine zusätzlichen Eingriffe in landespflegerischem Sinne zu erwarten. Daher ist auch keine erneute Eingriffsbilanzierung erforderlich.

II Umweltbericht

Aufgrund von § 1 Abs. 8 BauGB ist auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, wenngleich nicht im vollen Umfang, sondern nur zu den sich ändernden Teilen des Bebauungsplanes.

Inhalte und Ziele der Planung

Entgegen der ursprünglichen Planung werden im Änderungsbereich durch Verlagerung der Erschließungsstraßen neue Grundstückszuschnitte und damit eine größere Anzahl an Baugrundstücken ermöglicht. Die Flächen des Dorfgebietes werden auf eine zweite Bauzeile erweitert. Die Plangebietsgrenze sowie die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) ändert sich jedoch nicht.

Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

Schutzgebiete- oder -objekte nach Naturschutzrecht oder anderen gesetzlichen Regelungen liegen im Planungsraum nicht vor. Dies gilt auch für die zwischenzeitlich erweiterten Schutzgebiete gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43 EWG (FFH-Richtlinie).

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen der Änderungsplanung im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 Ab. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt. Hierbei sind als Status-Quo die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mensch

Für den Menschen sind die Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Da sich durch die Planänderungen keine

anderen Nutzungsmöglichkeiten als die bisherige Wohnbebauung ergeben, bleibt der Charakter als Wohngebiet erhalten. Durch die Verlagerung der Erschließungsstraße und die 7 zusätzlichen Baugrundstücke ist auch keine erhebliche Mehrbelastung der Anwohner innerhalb des Plangebietes als auch angrenzender Wohngebiete durch zusätzlichen Lärm- und Emissionen zu erwarten.

Landschaft

Durch die Planänderung bleibt der Charakter als offenes durchgrüntes Wohnbaugebiet erhalten, so dass sich für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Änderungen ergeben.

Boden, Wasser

Da sich die Gesamtgröße des geänderten Teilbereiches und die Plangebietsgrenze sowie die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) nicht ändern, sind auch keine zusätzlichen Bodenversiegelungen als Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten.

Klima, Luft

Es sind keine kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der sich ändernden Aufteilung der Bauflächen und Erschließungsstraßen zu erwarten, da der mögliche Versiegelungsgrad und damit umgekehrt der Durchgrünungsanteil aufgrund der gleichen Grundflächenzahl sich nicht verändern.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Änderungsplanung ist nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Hinsichtlich des Verlustes von Lebensraumstrukturen sind durch die Änderungsplanung aufgrund der gleichen Flächenbeanspruchungen keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind jedoch weiterhin die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen, die in dem bisherigen Bebauungsplan noch nicht behandelt wurden. Hierbei handelt es

sich einerseits um den Schutz der streng geschützten Arten gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG sowie um die besonders geschützten Arten, für die Verbotsstatbestände und Ausnahmevoraussetzungen nach §§ 42,43 BNatSchG zu prüfen sind.

Aufgrund der derzeitigen Biotopstrukturen, die aus Ackerflächen, Intensivweiden und Ortsrandstrukturen (Ziergärten) bestehen sind streng geschützte Arten hier nicht zu erwarten und auch nicht bekannt. Ein Verlust von nicht ersetzbaren Lebensraumstrukturen ist daher nicht gegeben.

Hinsichtlich der besonders geschützten Arten sind im Änderungsbereich Vogelarten aus der Artengruppe der Siedlungen, Grün- und Parkanlagen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten wie Amsel, Meisen und Buchfink, die in den Gehölzen des Siedlungsrandes nisten können und in den Gärten und im Offenland ihre Nahrung finden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist einerseits die Rodung der Gehölze möglich, andererseits wird das Offenland bebaut. Um eine anlagebedingte Tötung von Tieren als auch ein Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungsstätten oder ein Stören der Tiere während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist es erforderlich, die Beseitigung der Gehölze in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison vorzunehmen. Durch die Bebauung des Offenlandes als locker bebauteres Wohngebiet entstehen auch wieder Gartenstrukturen, die von den Arten als Nist- und Nahrungshabitate genutzt werden können. Unter Berücksichtigung der individuenreichen Populationen der ubiquitären Arten ist daher insgesamt nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG treffen unter Berücksichtigung der Gehölzrodung außerhalb der Brutsaison für die Vogelarten nicht zu.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind im Änderungsbereich kein Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen

Es sind gegenüber der derzeitigen Planung keine erheblichen Veränderungen der bisherigen Beeinträchtigungen des Wechselgefüges der Funktionen Wasser, Boden, Klima Lebensräume und Landschaft durch die Änderungsplanung zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planänderung ist der Bedarf an kleineren Baugrundstücken, die sich durch den bisherigen Planungszuschnitt nicht realisieren lassen. Insofern stellt die Planänderung eine Planungsvariante dar, die sich der geänderten Nachfrage anpasst, ohne dass damit zusätzlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden sind.

12-tx-101130-bg-647

Die Planung wurde bearbeitet von:

MANNS Ingenieure
Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14
56422 Wirges

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnungen und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung / Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Staudt, den M. 01. 2011

Siegel



.....
Bürgermeisterin

