

<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>		<b>Seite 1</b>	
<b>„Auf'm Rausch“</b>		09.07.2010	
<b>Gemeinde:</b>	Bassenheim	<b>Gemarkung:</b>	Bassenheim
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Flur:</b>	6

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Ursache und Anlaß der Planung**

### **2 Vorgaben für die Planung/ Bestandsanalyse**

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- 2.3 Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
- 2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
- 2.5 Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen
- 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze
- 2.8 Darstellung der umliegenden Bebauung
  - 2.8.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur
  - 2.8.4 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
  - 2.8.5 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
  - 2.8.6 Integration des Plangebietes in die Gesamtplanung der Gemeinde
- 2.9 Topographie und Baubestand im Plangebiet
- 2.10 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
- 2.11 Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes

### **3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung**

- 3.1 Grundsätze der vorliegenden Planung
- 3.2 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.3 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet
- 3.4 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- 3.5 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- u. Gemeinbedarfseinrichtungen

<b>Begründung zum Bebauungsplan „Auf'm Rausch“</b>	<b>Seite 2</b>
	09.07.2010

- 3.6 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet
- 3.7 Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet
  - 3.7.1 Abstand zu stark emittierenden Anlagen außerhalb des Plangebietes
- 3.8 Integration des landespflegerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan
  - 3.8.1 Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im B-Plan
  - 3.8.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept
  - 3.8.3 Besondere Begründung der Abweichung vom landespflegerischen Zielkonzept
  - 3.8.4 Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 3.8.5 Darlegung über Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
  - 3.8.6 Zuordnung

#### **4 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung**

#### **5 Flächenbilanz**

#### **6 Kostenschätzung**

Stand: August 2001

Gehört zum Satzungssexemplar

**1****Ursache und Anlaß der Planung**

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ gefaßt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Ausweisung von Wohnbauflächen den nördlichen Ortsrand insgesamt abzurunden und die vom Siedlungskörper losgelösten Gewerbebereiche „Vor dem Gülser Weg“ (Bestand) und „Im Frohnthal“ (Planung) in die Siedlungsstruktur einzubinden.

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die direkte Anbindung des bestehenden Baugebietes „Auf dem Schamberg“ an die B 258 zur Entlastung der bisherigen Innerortsanschlüsse.

**2****Vorgaben für die Planung /Bestandsanalyse**

aus überörtlicher Raumordnungsplanung, Fachplanungen und vorhandener örtlicher Gebietsprägung

**2.1****Regionaler  
Raumordnungsplan  
Mittelrhein-Westerwald**

Textteil: Die Verbandsgemeinde Weißenthurm wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zum Strukturraumtyp I (mit insgesamt günstiger Struktur) gezählt.

Weißenthurm übernimmt innerhalb der Verbandsgemeinde die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums. Bassenheim wird im Rahmen der besonderen Zweckbestimmung die Funktion „landwirtschaftliche Gemeinde“ zugewiesen.

Planteil:

- Darstellung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche zwischen bestehendem Siedlungskörper und Gewerbegebiet

Karte „Oberflächennahe Rohstofflagerstätten“:

- kein Eintrag

Anlage:  
Nr.

2.1  
1

Ausschnitt aus dem Raumordnungsplan M. 1:100.000

**2.2****Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde Weißenthurm**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm befindet sich in der Fortschreibung und liegt zur Zeit als Entwurf vor. Die Fläche des Plangebietes wird darin mehrheitlich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist ein „Bodendenkmal“ vermerkt, das im Erläuterungsbericht jedoch nicht näher charakterisiert wird. Nach Auskunft des Denkmalamtes wurden hier römische Siedlungsreste bereits 1981 entfernt/gesichert.

Der östliche Bereich ist als Fläche für landespflegerische Maßnahmen vorgesehen, ebenso wie ein etwa 25,0 m breiter Streifen nördlich des Bahngleises.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten insofern grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlage:  
Nr.

2.2  
1

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M. 1:5.000)

**2.3****Straßenplanungen  
klassifizierter Straßen,  
Gemeindestraßennetz  
außerhalb des Plangebietes**

Seitens des Straßen- und Verkehrsamtes Koblenz werden zur Zeit keine Planungen im Bereich der klassifizierten Straßen projektiert. Im weiteren Verlauf der B 258 besteht innerhalb der Ortsdurchfahrt eine Planung zum Umbau der Bundesstraße.

Anlage:  
Nr.

2.3  
1

Grenze der Ortsdurchfahrt (M = 1 : 5.000)

**2.4****Entwässerungsvorgaben  
außerhalb des Plangebietes;  
Kläranlagenbau**

Das Baugebiet wird entsprechend der Entwässerungsplanung der Verbandsgemeindewerke Weißenthurm im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserleitung wird danach an die vorhandene Kanalisation mit der Kläranlage Urmitz/ Bahnhof angeschlossen (s. auch Pkt. 3.4).

Das Niederschlagswasser wird entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, vom 27.06.2000, Az.: 324-V36-137-08202/22-00, in den Sässelbach eingeleitet.

Anlage:

vergl. Baugrunduntersuchung des Ing-Büros Kusenbach und Witt in der Anlage

## 2.5

### Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen

In der östlichen Hälfte des Plangebietes verlaufen zwei Freileitungen zur Energieversorgung. Es handelt sich hierbei um 20 V- Leitungen, die von der KEVAG betrieben werden. Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen betragen 7,5 m zu jeder Seite (insg. 15,0 m). Die Flächen unter den Masten und Freileitungen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Betreiber entsprechend zu sichern. Die Ortsgemeinde wünscht, daß die von Nord nach Süd führende 20 kV-Freileitung demontiert und durch eine Erdverkabelung ersetzt wird. Sollte dieser Leitungsumbau erfolgen, kann erst nach erfolgter Demontage der Freileitung und Inbetriebnahme der Kabelstrecke mit der Bebauung der betroffenen Grundstücke begonnen werden. Bis zu einer endgültigen Klärung muß diese Freileitung Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben. Das 20 kV-Erdkabel kann von der Trafostation Bassenheim Bahnhof durch die Versorgungstreifen (LR 1) und die Erschließungsstraßen zu einem noch zu errichtenden Kabelübergangsmast an der südlichen Plangebietsgrenze, und über das GFLR 1 geführt werden. Bei den geplanten Anpflanzungen in diesem Bereich dürfen nur niedrig wachsende und flachwurzelnde Gehölze angepflanzt werden. Beim Bau der Wälle bzw. Mauern sowie bei den Straßenbauarbeiten der geplanten Erschließungsstraßen ist unbedingt darauf zu achten, daß die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. – die Versorgungsanlagen der KEVAG nicht beschädigen. Das mit dem Bauarbeiten beauftragte Unternehmen soll sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Service-Center Koblenz, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz in Verbindung setzen. Bei einer gemeinsamen Ortsbesichtigung können dann die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Stromversorgungsanlagen festgelegt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation kann von den bestehenden Leitungen in den benachbarten Siedlungsbereichen aus sichergestellt werden (Waldstraße).

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, daß im Planbereich Fernmeldeanlagen liegen, die ggfls. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen unverändert oder verlegt werden müssen.

Infolge des Wettbewerbs im Telekommunikationsbereich ist es inzwischen unabdingbar, daß eine Erschließung von Neubaugebieten nur dann von der Deutschen Telekom erfolgen kann, wenn die wirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Zur Ausnutzung sämtliche Koordinierungsvorteile und Kostensenkungspotentiale wird eine intensive kooperative Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten erbeten.

Die Deutsche Telekom AG ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu informieren.

Die EVM wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Gasversorgungsleitungen mitverlegen. Dabei erfolgt die Anbindung über die Anschlüsse in der Waldstraße.

Das Plangebiet wird von der Hauptzuleitung zum Wasserhochbehälter durchzogen. Diese wird im Rahmen der Baumaßnahmen verlegt und im Leitungsrecht LR 1 und GFLR 1 gesichert.

Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen der Gesamterschließung sichergestellt.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

Anlage: 2.5  
Nr. 1

Nr. 1 Lageplan KEVAG-Versorgungsleitungen (M. 1:1.000)

## 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Durch das Plangebiet sind keine Gewässerschutzbestimmungen, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen.

**2.7****Vorbelastung durch Alt-  
lagerungen, Abgrabungen,  
Aufschüttungen; Boden-  
schätze**

Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder das Vorkommen von Bodenschätzen sind nicht bekannt.

Allerdings ist im Flächennutzungsplan im zentralen Bereich des Baugebietes ein „Bodendenkmal“ verzeichnet. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich hierbei um eine römische Villenanlage, die bereits 1981 ergraben und beseitigt wurde. Geringe Reste können noch unter dem Bahndamm erhalten sein.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden. Daher wird gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626. Das Geologische Landesamt Mainz empfiehlt, Baugrunduntersuchungen gemäß der DIN 1054 durchführen zu lassen.

**2.8****Darstellung der umliegenden Bebauung****2.8.1****Vorprägung des Gebietes aus  
der überwiegenden Art der  
Bebauung im Umkreis von  
300m um das Plangebiet**

- Wohnbebauung
- landwirtschaftl. Betriebe
- handelsgewerbl. Betriebe
- gewerbliche Anlagen
- industrielle Anlagen

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt durch die im Süden verlaufende Bahnlinie, die K 66 und die B 258.

Die im Westen und Norden direkt angrenzende Bebauung besteht aus Wohngebäuden unterschiedlicher Entstehungszeiten.

Unmittelbar am Rand des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlich geprägtes Gebäude, das etwa um die Jahrhundertwende errichtet wurde.

In etwa 50,0 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze liegt das Gewerbegebiet „Vor dem Gülser Weg“, zu dem jedoch - bedingt durch den Bahndamm - keine Blickbeziehung besteht.

Südlich des stellenweise bis zu 6,0 m hohen Bahndammes ist ein weiteres Gewerbegebiet für mittelständische Betriebe geplant (BP „Im Frohnthal“).

**2.8.2****Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet**

insbes. folgende Anlagen:

- Schießstände
- Sport-, Tennisplätze etc.
- stark frequentierte Straßen
- große Parkplätze
- Vergnügungseinrichtungen
- größere landwirtschaftliche Anwesen

Das oben erwähnte Gewerbegebiet „Vor dem Gülser Weg“ spielt aus immissionsrechtlicher Sicht keine Rolle. Zum einen wirkt der Bahndamm als Abschirmung, zum anderen beträgt der Abstand zwischen Gewerbegebiet und den ersten Gebäuden des Plangebietes ca. 200 m. Als gebietsrelevante Emissionsanlagen sind im vorliegenden Fall vor allem die A 61, B 258 und K 66 (sowie das geplante Gewerbegebiet „Im Frohnthal“) zu benennen.

Auch von der im Süden verlaufenden Bahnlinie sind - wenn auch in begrenztem Umfang - Beeinträchtigungen zu erwarten, obwohl kein regelmäßiger Bahnverkehr mehr stattfindet.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Immissionssituation im Plangebiet (Immissionsgemengelage) wurde eine dezidierte Untersuchung der Schallpegel durch ein entsprechendes Gutachten im Auftrag der Gemeinde erforderlich.

Die Deutsche Bahn Netz AG weist darauf hin, daß durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebs- und Bahnanlagen

- Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können,
- im Fall des Betriebs von Zugbahn- oder sonstigen funktechnischen Einrichtungen Störungen an Anlagen Dritter entstehen können und
- daß im Fall elektrifizierter Bahnstrecken durch Beeinflussungsmöglichkeiten durch elektromagnetische 16 2/3 Hz Wechselfelder bestehen, die in der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken zu Störungen von Monitoren, medizinischen oder labortechnischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten führen könne, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren können,

und daß Anspruch auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB Netz AG nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

(vgl. Pkt. 3.7 der Begründung sowie Immissionsgutachten i. d. Anlage).

Anlage:  
Nr.2.8.2  
1

Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet

**2.8.3****Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur**

insbesondere:

- Kindergärten
- Einkaufsstätten
- Spielplätze
- Sporteinrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schulen

In dem geplanten Wohngebiet sollen ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Die im Ortskern von Bassenheim vorhandene infrastrukturelle Ausstattung ist für die Versorgung des Baugebietes voll ausreichend und liegt zudem in guter Erreichbarkeit.

Zur Verbesserung des Angebotes an Spielbereichen für Kinder ist im Baugebiet die Ausweisung eines Spielplatzes vorgesehen.

**2.8.4****Integration des Plangebietes  
in vorhandene****Verkehrsinfrastruktur**

- abgestuftes Straßennetz  
im Umkreis von 500m  
um das Plangebiet
- Entfernung zu Bushaltestellen  
und Bahnhöfen

Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung einer neuen Anbindung an die B 258, über die die Erreichbarkeit der bestehenden Wohnbaugebiete „Auf dem Schamberg“ verbessert werden soll.

Im Vorfeld der Planung hat diesbezüglich bereits ein Ortstermin mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz stattgefunden, bei dem als möglicher Anbindungspunkt der Bereich unmittelbar östlich des bestehenden Wohngebäudes an der B 258 für sinnvoll erachtet wurde. Der potentielle Anknüpfungsbereich liegt ca. 150 m vor der Ortsdurchfahrt (OD) von Bassenheim. Die Ausstattung mit einer Linksabbiegespur wird für erforderlich erachtet.

Die genaue Lage und Ausgestaltung des Anbindungsknotens wurde zwischenzeitlich mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz abgestimmt.

Die sonstige Integration des Plangebietes in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann der Darstellung des Straßennetzes (siehe nachfolgende Anlage) entnommen werden.

Anlage: 2.8.4

Nr.: 1

Übersichtsplan des vorhandenen, abgestuften Straßennetzes  
(M.: 1 : 25.000)

**2.8.5****Integration des Plangebietes  
in die Ortsgestaltung**

überwiegende Gestaltwirkung  
der umliegenden Bebauung:

- Höhe der Bebauung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Dichte der Bebauung

Die benachbarte Bebauung stellt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse überwiegend aus freistehenden Wohngebäuden mit den geschoßbezogenen Merkmalen IIS, bzw. IIID/S zusammen. Bei der so bezeichneten Geschossigkeit ist das unterste Geschoß als Sockelgeschoß und ein mögliches drittes Vollgeschoß als Dachgeschoß gestaltet. Das Satteldach und seine gängigen Abwandlungen sind vorherrschend.

In den südwestlich gelegenen Wohnbereichen entspricht die Baudichte einer durchschnittlichen GRZ von 0,3. Die im Bereich der B 258 weist die Bebauung eine wesentlich höhere Baudichte von etwa 0,6 GRZ auf, was auf die Bautätigkeit in den rückwärtigen Grundstücksflächen zurückzuführen ist.



**2.10****Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

- Gemeindeeigentum
- Kreiseigentum
- Eigentum des Landes
- Eigentum des Bundes
- sonstiges öffentl. Eigentum (z.B. Eigenbetriebe)
- Kircheneigentum
- größeres Privateigentum

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Fläche ist mehrheitlich in der Hand eines Eigentümers.

Die Parzelle Nr. 1 mit der Darstellung als Straßen- und Verkehrsgrünfläche befindet sich im Eigentum des Bundes.

(Auszug aus dem landespflegerischen Fachbeitrag, vgl. Anlage)

**Fachplanerischer Teil****2.11**

**Darstellung des landespflegerischen Zielkonzeptes als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung gem. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz, Teil B**

**Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

In der nachfolgenden Tabelle wurde den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine landschaftsgerechte Neugestaltung und Einbindung des Wohngebietes sorgen sollen.

Die Eingriffserheblichkeit, die aus der Bewertung der Potentiale des Naturhaushaltes hervorgeht, wurde bei der Gegenüberstellung berücksichtigt. Ebenso ermöglicht die tabellarische Gegenüberstellung einen quantitativen Vergleich von Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Dem zugrunde liegt die beigefügte Flächenbilanz.

Die Maßnahmen sind im Ziel- und Entwicklungskonzept dargestellt und erläutert. Sie werden ergänzt und konkretisiert durch die „Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen“ und sind, nach Abwägung aller Belange, in den Bebauungsplan verbindlich zu übernehmen.

Anlage:

Landespflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung, siehe Landespflegerischer Fachbeitrag in der Anlage

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup>	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
1	A+B	Minderung der Biotopfunktion des Raumes			A1/ V1		– Erhaltung der wertvollen Teillebensräume und Habitatstrukturen. Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeiten	Vermeidung stark nachhaltiger Beeinträchtigungen, der Biotopfunktion und Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit
		– Verlust von Ackerflächen, Ackerbrachen	41.230	<	A2	6.940	Ausweisung von Saum- und Pufferzonen	
		– Verlust von Saumstrukturen	800	>			– Entwicklung standorttypischer Gehölzränder und krautiger Übergangsbereiche	
		– Verlust von Nadelwald (junges Baumalter)	7.800	<				
					A3	22.665	Verzahnung von Grün- und Freiflächen	Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen in Verbindung mit dem Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktion außerhalb des Plangebietes. Vgl. Pkt. Boden- und Wasserhaushalt
					A4	3.600	– Aufbau eines vielfältigen Biotopmosaiks im räumlichen Übergang von siedlungsgeprägten Bereichen zur (halb-)offenen Kulturlandschaft. Festsetzung von Mindestgeboten für die Bepflanzung und Pflege der nicht überbauren Grundstücks- und Verkehrsflächen	
							– Umwandlung standortfremder Nadelwaldaufforstungen in natürliche, artenreiche Offenlandbereiche mit Gehölzrändern, Krautsäumen und artenreichen Wiesengesellschaften	

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup>	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
2	B	Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Böden, Verlust der Bodenfunktion  – Acker (brach) – Nadelwald – Säume, Raine	23.655 2.300 400	>> >> >>	A4	3.600	Verbesserung der natürlichen Bodenentwicklung, – Umwandlung von Fichtenaufforstungen in standorttypische, von Gehölzen durchsetzten Krautfluren	Verringerung der Bodenbelastung, Verbesserung des Bodenschutzes und der natürlichen Bodenentwicklung.  Planexterne Ausgleichsflächen E1 räumlich nicht bestimmt  Verbesserung der natürlichen Bodenentwicklung, Minderung der Bodenbelastung, Verbesserung des Bodenschutzes  Minderung der Eingriffserheblichkeit. Begrenzung des Anteils an überbaubarer Fläche
					E1	16.700	Minderung der Bodenbelastung – Umwandlung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen in Extensivgrünland, Brach- und Saumstrukturen	
					A2/ A3	6.940	Ausweisung von Grünzonen mit standorttypischer Vegetation: Wiesen, Krautsäume, Gebüsche	
					V3		Schutz des Oberbodens entsprechend DIN 18915	
					V2		Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, keine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO	
3	W	– Verringerung der Infiltrationskapazität des Bodens – Erhöhung des Oberflächenabfluß durch Überbauung und Versiegelung			V4		– Erhaltung der `Gebietswasserbilanz`, Vermeidung von Eingriffen in Grundwasserströmungen.	– Erhaltung der Gebietswasserbilanz, Einsparung von Trinkwasser und Entlastung der Vorfluter (siehe auch lfd. Nr. 2 Bodenpotential) – Sicherung der Funktion der Quellen außerhalb des Plangebietes
					V5		– Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers im Gebiet, Nutzung als Brauchwasser	

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup>	BI	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
4	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und erhöhter Wärmeabstrahlung</li> <li>– Verringerung der Evapotranspiration durch Verlust der Vegetationsdecke</li> <li>– Erhöhung des Schadstoffausstoßes (Hausbrand, Verkehr)</li> </ul>	26.455  26.455	<  <			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung von Anlagen zur Minderung der Schadstoffbelastungen und Lärmimmissionen</li> <li>– funktionsgerechte Durchgrünung der Grün- und Freiflächen sowie der Verkehrsflächen</li> <li>– Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen. Minderung des Energieverbrauchs und des Schadstoffoutputs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse, Sicherung eines guten Wohnklimas</li>   <li>siehe dazu auch lfd. Nr. 2 und 5</li> </ul>
5	L + E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung der Wahrnehmung der Landschaft</li> <li>– Überprägung des Reliefs durch die Baukörper</li> <li>– Veränderung der Nutzung der Freiflächen</li> <li>– Minderung der Gestaltwirkung von Kleinstrukturen</li> </ul>	Gesamtgebiet	> < ☞			<ul style="list-style-type: none"> <li>Einpassung der Erschließungswege und der baulichen Anlagen in die Topographie. Berücksichtigung der geomorphologischen Strukturen</li> <li>– Offenhaltung der Muldenzonen von Bebauung</li> <li>– Akzentuierung von markanten Geländeschwerpunkten</li> <li>– Beachtung der Geländehauptrichtung bei der Erschließungsplanung</li> <li>Berücksichtigung der landschaftlichen Eigenart und der strukturellen und räumlichen Besonderheiten der Landschaft bei der gestalterischen Einbindung der Siedlungsflächen in die Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einbindung der Wohnflächen und Infrastrukturanlagen, nutzungsgemäße Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.</li>   <li>– Einbindung in die Umgebungsstruktur, Herstellung eines landschaftstypischen Siedlungsrandes</li> </ul>

						<p>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Textfestsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mind. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen zu überstellen.</li> <li>• pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche Pflanzung von mind. 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum</li> <li>• Ausweisung von Grünverbindungen zur räuml. Gliederung</li> <li>• Erhaltung und funktionsgerechte Gestaltung der Grün- und Freiflächen, insbesondere im Rand- und Übergangsbereich</li> <li>• Erhaltung und Schaffung von Fußwegeverbindungen</li> <li>• In den Vorgärten mind. 1 Baum II. Ordnung oder eine Strauchgruppe aus mind. 5 St. Sträucher entsprechend Pflanzliste</li> <li>• Begrünung der Verkehrsflächen, Pflanzung von Straßenbäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltungsrahmen für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</li> <li>– Verbesserung der Strukturvielfalt</li> <li>– Erhalt des bioklimatischen Leistungsvermögens</li> <li>– Verbesserung der Arten- und Biotopvielfalt</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	---	---

Erläuterung:

**Konflikte**

A + B =	Arten- und Biotopschutz
B =	Bodenschutz
W =	Wasserhaushalt
K =	Klima
L + E =	Landschaftsbild und Erholung

**Maßnahmen**

A =	Ausgleichsmaßnahmen
V =	Vermeidungsmaßnahmen
M =	Minderungsmaßnahme
G =	Gestaltungsmaßnahme

**Bi = Beeinträchtigungsintensität**

>>	=	sehr hoch
>	=	hoch
♯	=	mittel
<	=	gering
<<	=	sehr gering

### 3

#### 3.1 Grundsätze der vorliegenden Planung

#### **Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine organische Arrondierung der vorhandenen Ortslage.  
Die Ausweisung und Gestaltung des Plangebietes ist auf eine wohnbauliche Nutzung ausgelegt.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen wurde auf eine angemessene Parzellierung des Plangebietes geachtet. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Bebauung in Dimensionierung und Struktur möglichst gut in das Ortsbild/Landschaftsbild einfügt. Durch Grundstücksgrößen zwischen 500 qm bis ca. 700 qm können die topographisch bedingten Geländemodellierungen auf den Grundstücken in der Regel problemlos bewerkstelligt werden. Gleichzeitig sind die Grundstücksgrößen dazu geeignet, daß vor allem junge Familien die Möglichkeit erhalten, kostengünstiges Bauland zu erwerben.

Durch die Haupterschließung des Plangebietes soll eine zusätzliche Anbindung der bestehenden und geplanten Wohnbereiche an die B 258 geschaffen werden.

Ein ca. 9.000 qm großer Bereich des Plangebietes stellt sich zur Zeit als Nadelholzaufforstung dar, die im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Wald gekennzeichnet ist. Eine Rodung der Parzelle Nr. 6/1 in der Flur 6 wurde mit Verfügung vom 24.11.199-4223 v.d. Osten durch das Forstamt genehmigt.

#### 3.2 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche und industrielle Bauflächen
- Sonderbauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen in besondere Weise Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA), in dem Einzelhäuser zulässig sind.

Um die ortstypische Siedlungs- und Baustruktur zu sichern, dürfen pro Grundstück max. 3 Wohnungen errichtet werden. Mit der gleichen Zielsetzung wird die Mindestgrundstücksgröße auf 400 qm festgesetzt. In den Bereichen mit ausgeprägten topographischen Verhältnissen ist eine IIID/S- geschossige Bebauung zulässig. Hierbei ist das unterste Vollgeschoß wie ein Sockelgeschoß (teilweise im Erdreich liegend) und das dritte zulässige Vollgeschoß/ Geschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

In den übrigen Bereichen ist eine Geschoßigkeit von max. IIID (zwei Normalgeschosse und 1 Dachgeschoß) zulässig.

Nach Bauordnungsrecht wird die Dachneigung mit 20°- 45° vorgegeben.

### 3.3

#### Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet

- Anbindung des Baugebietes an das überörtl. Verkehrsnetz
- Straßenverkehrsflächen und Plätze
- öffentliche Parkflächen
- private Parkflächen
- Bushaltestellen
- Bahnanlagen u. Haltepunkte
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Anlage: 3.3  
Nr. 1,2 und 3

Durch die Gesamtheit dieser Festsetzungen i. V. m. festgesetzten max. Gebäudehöhen wird eine an das Orts- und Landschaftsbild angepaßte Gebäudedimensionierung gewährleistet.

Um den Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren nicht unnötig einzuschränken wurden die überbaubaren Flächen nur mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Baufenster der beiden südöstlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden aus topografischen landschaftsbildpflegerischen Gründen bewusst kleinteilig gehalten und auf eine Bautiefe von max. 12,50 m begrenzt.

Die Trassierung der Erschließungsstraßen orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten im Plangebiet. Hierbei wurden Steigungen von mehr als 10 % vermieden.

Die Haupteerschließungsstraße ist als Weiterführung der bestehenden „Waldstraße“ zur B 258 konzipiert. Mit einer durchschnittlichen Breite von 7,5 m ist sie dazu geeignet, nicht nur den Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet selbst, sondern auch den auf die Fahrtrichtung Koblenz ausgerichteten Verkehr aus dem Baugebiet „Auf dem Schamberg“ aufzunehmen. Zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten werden im Bebauungsplan punktuelle Straßenraumverengungen durch alternierendes Parken festgesetzt. Der geplante Anknüpfungspunkt an die B 258 liegt außerhalb der festgesetzten OD.

Der Anbindungsknoten muß entsprechend den Empfehlungen der RAS-K mit einer Linksabbiegespur ausgestattet werden um auch zukünftig einen reibungslosen Verkehrsfluß auf der B 258 zu gewährleisten.

Der Gebietsanschluss der geplanten Haupteerschließungsstraße an das vorhandene Baugebiet „Im Sässel“ wurde so geplant, daß die dort vorhandene Wendeanlage in gleicher Breite ca. 25,0 m tief in das neue Plangebiet geführt wird.

In diesem Übergangsbereich soll die vorhandene Straßenplanung (Stand: 02/2000) dahingehend überarbeitet werden, daß eine geschwindigkeitsdämpfende Versatz-Parkplatz-Grünlösung integriert wird.

Die Erschließung der höhergelegenen Bereiche erfolgt über ein Stichstraßensystem. Ihm fällt ausschließlich die Bedeutung einer Anliegerstraße zu. Mit einer durchschnittlichen Gesamtbreite von 6,5 m soll hier durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen die sozialräumliche Bedeutung der Straße hervorgehoben werden (Begrünung, kleinteilige Versprünge, Einengungen).

Die Erschließung der beiden südöstlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt von der nördlich geplanten Wendeanlage aus über einen Anliegerweg von 4,00 m Breite.

Die „innere“ Erschließung der beiden möglichen Baugrundstücke erfolgt durch ein festgesetztes Geh-Fahr- und Leitungsrecht.

Straßenplanung, Lageplan 1-3, M. = 1.500 (Stand: Februar 2000)

### 3.4

#### **Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen**

- Entwässerungseinrichtungen
- Leitungsrechte
- Schutzzonen zu Freileitungen  
oder Rohrtrassen

Innerhalb des Baugebietes verlaufen die Trassen von zwei bestehenden 20-kV-Freileitungen der KEVAG. Im Zuge der Baumaßnahme soll die direkt von Norden nach Süden verlaufende Leitung verkabelt werden. Die Maststandorte der verbleibenden Leitungen werden durch ihre Lage in öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen von 7,5 m zu jeder Seite der Leitung berücksichtigt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig – Baumpflanzungen sind unzulässig.

Im östlichen Bereich des Baugebietes ist der voraussichtliche Schmutzwasseranschluß aus dem geplanten Gewerbegebiet „Im Frohnthal“ zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorbereitenden Planungen zum „Industriepark A 61“ teilten die Eigenwerke der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit, daß der Schmutzwasserkanal für das Gewerbegebiet „Im Frohnthal“ im Bereich der tiefsten Geländesenke unter dem Bahndamm hindurchgeführt werden könne (etwa bei Höhe 200 bis 205).

Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens (siehe Anlage), ist eine schadhlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet selbst nicht möglich. Seitens des Gutachters (Büro Kusenbach und Witt) wird hierzu die Anlage eines zentralen Speicherbeckens an der B 258 vorgeschlagen, von dem aus das gesammelte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Straßenflächen über einen gedrosselten Auslauf in den „Sässelbach“ als Vorflut abgegeben werden soll. Das entsprechende Leitungsrecht wird über den Bebauungsplan gesichert.

Im Bebauungsplan wurde an der empfohlenen Stelle eine ca. 1.300 qm große Fläche für die Anlage eines Speicherbeckens in Abstimmung mit dem von den Abwasserwerken bei der Verbandsgemeinde erstellten Entwässerungskonzept vorgesehen.

### 3.5

#### **Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- und Gemeinbedarfseinrich- tungen**

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle etc.
- Einkaufseinrichtungen für  
täglichen Bedarf

Die Ausweisung von Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen zusätzlich oder ergänzend zu den im Ortskern vorhandenen Einrichtungen ist nicht erforderlich. Die Kapazität der bestehenden Einrichtungen ist für die Mitversorgung des Baugebietes ausreichend bemessen.

**3.6****Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet**

- Spielplätze
- Sportplätze

Im Zentrum des Plangebietes ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt worden.

**3.7****Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet****3.7.1****Abstand zu stark emittierenden Anlagen außerhalb des Plangebietes**

- stark frequentierte Straßen, Parkplätze
- Industrie- u. Gewerbebetriebe
- Sporteinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen, Schießplätze

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet „Auf'm Rausch“ durch das Gutachterbüro Pies aus Boppard, wurde die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (B 258/K 66) und Bahnlinie Koblenz/Ochtendung ermittelt und beurteilt.

Wie die detaillierte Immissionsberechnung zeigt, (siehe Gutachten in der Anlage), wird der Tages- und Nachtimmissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) und 45 dB(A) insbesondere aufgrund der Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch die Bundesstraße B 258, überschritten. Aufgrund der geplanten Mehrgeschosigkeit wären zum Schutz aller Geschosse unrealistische Wand- oder Wallhöhen > 6,00 m erforderlich.

Für den Fall, daß die Lärmschutzmaßnahme lediglich für den Außenwohnbereich bzw. das Erdgeschoß ausgelegt wird, ist ein ca. 3,50 m hoher Erdwall über Straßenniveau erforderlich, wobei hier die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung des Nachtorientierungswertes auch für die Erdgeschosse im Bebauungsplan vorgesehen werden:

- straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen oder
- Fenster der Schallschutzklasse 3 ( $R_w = 35-39$  dB) für straßennahe Gebäude und Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen für ungeschützte Schlafräume.

Entsprechend dem Gutachterergebnis sind die passiven Schallschutzmaßnahmen für Teile der ersten drei der B 258 nähergelegenen Bauzeilen zu treffen.

Wie die detaillierte Immissionsberechnung weiterhin zeigte, sind hinsichtlich der Schienenverkehrsgeräuschimmissionen im südlichen Plangebietsbereich entlang der Bahnlinie aufgrund der nicht ausreichenden Schutzabstände zur Bahnlinie ebenfalls Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit zu erwarten.

Die vorhandene Bahnlinie hat zur Zeit nur noch eine völlig untergeordnete Verkehrsfunktion (1-2 Züge pro Tag).

Entsprechend den Vorstellungen des „Zweckverbandes Schiene/ RLP Nord“ soll diese Bahnstrecke jedoch wieder revitalisiert werden. Die erste prognostizierte Fahrtenhäufigkeit durch den Zweckverband hat der Schallgutachter zur Grundlage seiner Betrachtungen gemacht.

Da die zu erwartenden Richtwertüberschreitungen in der Nacht zwischen 45 und 50 dB(A) liegen werden und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV und die eines Mischgebietes (Wohnen zulässig) gering oder gar nicht überschritten werden, und andererseits den zukünftigen Bauherren keine kostenträchtigen Schutzmaßnahmen für eine Situation auferlegt werden sollen, die möglicherweise niemals eintritt, werden unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit lediglich für einen Teil der 1. Bauzeile entlang der Bahnlinie „Empfehlungen“ zur Vermeidung von möglichen zukünftigen Schallbeeinträchtigungen ausgesprochen.

Aus wirtschaftlichen Gründen, aber auch, um den betroffenen privaten Bauherren die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung der angrenzenden Wallfläche zu bieten, wurde die für die Wallerrichtung erforderliche „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ in geeigneten Fällen anteilig als private bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes wurde zusätzlich geprüft, ob vom östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet „Gülser Weg“ eine Beeinträchtigung für die Wohnqualität des Baugebietes ausgehen kann. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß der Gutachter (Büro Pies) bestätigt, daß sowohl die Tages- wie auch die Nachrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet aus dem Bereich des Gewerbegebietes „Gülser Weg“ eingehalten werden.

Im Nachgang zum v.g. Gutachten hat das Büro Pies zusätzlich die mögliche Beeinträchtigung des Wohngebäudes Koblenzer Straße 66 durch den Verkehrslärm der B 28 und des Anliegerverkehrs des Plangebietes geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß es durch das Plangebiet und die hierfür erforderliche neuen Linksabbiegespur zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung an diesem Gebäude kommt.

### 3.8

#### **Integration des landespflegerischen Fachbeitrages in den B-Plan**

#### 3.8.1

##### **Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im B-Plan**

Die Gesamtheit der im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen dient neben dem ökologischen Ausgleich des baubedingten Eingriffes vor allem der Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowie der Sicherung von Wohnqualität.

#### 3.8.2

##### **Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept**

Von den Vorgaben des landespflegerischen Ziel- und Entwicklungskonzeptes (vgl. Karte 3 zum anliegenden Landespflegerischen Fachbeitrag) wurde in erster Linie hinsichtlich flächenbezogener Maßnahmen abgewichen. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung von Grünzügen/Grünzäsuren unter Einbeziehung zu erhaltender Grünstrukturen. Diese Abweichungen werden im Bebauungsplan jedoch teilweise abgefangen durch die textlichen Festsetzungen umfangreicher Durchgrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken.

#### 3.8.3

##### **Besondere Begründung der Abweichung vom landespflegerischen Zielkonzept**

Die Abweichungen ergeben sich z.T. aus städtebaulichen Erfordernissen (Lage der Erschließungsstraßen), sowie aus der Notwendigkeit zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebiets den Anteil der Grünflächen zugunsten des Nettobaulandes auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

#### 3.8.4

#### **Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes**

In den nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen wird der derzeitige Flächenbestand dem der Bebauungsplan rechnerisch gegenübergestellt. Hierbei werden ebenfalls die flächenbezogenen und die inhaltlichen Abweichungen zum landschaftsplanerischen Ziel- und Entwicklungskonzept (vgl. Bilanzierung des landespflegerischen Fachbeitrages, Seite 36 und 37) rechnerisch berücksichtigt.

**3.8.4.1**

<b>Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft <sup>1)</sup></b>						
<b>Flächenbilanz</b>	Bebauungsplan „Auf dem Rausch“ OG Bassenheim  <b>Gesamtfläche Untersuchungsraum ca. 10,0 ha            vorläufiger Geltungsbereich 6,07 ha</b>					
Grundlage	<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsplan Biotoptypen <input type="checkbox"/> Landespflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Flächenbilanz <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf					
In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen- faktor	Kompensations- maßnahme / -fläche <sup>3)4)</sup> Bebauungsplanentwurf	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen- faktor <sup>2)</sup>	Flächen- wert
Ackerbrache						
• überbaut	16.690	1		1090	0,5	- 545
• versiegelt	5.690	1		2250	0,5	- 1125
• befestigt		1		520	0,5	- 260
• umgewandelt in Frei- zeitgärten	16.690	-		1760	1	- 1760
Fichtenforst						
• überbaut	3.110	1				
• versiegelt (Straße)	580	1				
• befestigt (Weg)		0,5				
• umgewandelt in Frei- zeitgärten	3.110	-				
Gehölzränder, Säume, Raine						
• überbaut	400	2		100	1	- 100
• versiegelt	170	2		1170	0,5	- 585
• umgewandelt in Frei- zeitgärten	400	1		940	0,5	-470
befestigte Flächen, Schot- terweg, Wiesenwege ü- berbaut				970	1	- 970
• versiegelt						
• umgewandelt in Frei-						

<b>Begründung zum Bebauungsplan „Auf'm Rausch“</b>	<b>Seite 23</b>
	09.07.2010

zeitgärten						
------------	--	--	--	--	--	--

	5.815
	+ 27.635
	21.820
Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen bei entsprechender Eignung =	ca. <b>-21.800 m<sup>2</sup></b>

Landespflegerischer Kompensationsbedarf =	21.800 qm
hierauf anzurechnen:	
2,5 Straßenbäume II. Ordnung, anzurechnen mit je 30 qm (gemäß vorliegender Straßenplanung)	<u>750 qm</u>
verbleibendes Kompensationsäquivalent:	21.100 qm rd. 2,11 ha

Kennbuchstabe	Beschreibung	Wertung
	Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	1
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) 25a BauGB	1
	private Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB	1
	öffentliche Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB	0,5
	private Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB	0,5

- 1) Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995
- 2) Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wieder. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche
- 3) Die Änderung der Nutzung von Ackerbrache und Fichtenwald in Nutz- und Freizeitgärten wird als eingriffsgleich betrachtet, unter der Voraussetzung, daß die Rahmenbedingungen für die grünordnerische Gestaltungsmaßnahme verbindlich festgesetzt werden.
- 4) siehe dazu Textfestsetzung zum Bebauungsplanentwurf „Auf dem Rausch“

#### **3.8.4.2 Eingriffsergebnisbewertung:**

**Es wird ein bewertetes Gesamtkompensationsäquivalent von rd. 2,11 ha gefordert.**

**Davon entfällt auf den Eingriff aus Straßenbau:**

- neue Straßenfläche: rd. 7.310 qm
- **resultierendes Kompensationsäquivalent** rd. **7.300 qm**  
(gemäß vorausgegangener Bilanzierung)

**Die Kompensationsäquivalentforderung für Eingriffe aus dem Straßenbau beläuft sich auf rd. 7.300 qm.**

### 3.8.5

#### Darlegung über Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption, nicht im hinreichenden Umfang geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, sind planexterne Flächen zur Kompensation verbleibender, nachhaltiger Eingriffe bereitzustellen. der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 10, Parz.-Nr. 32-38, 206/2, 815/201, 821/202, 827/204 und 851/208.

Im anliegenden Maßnahmenverzeichnis werden die Maßnahmen erläutert und lagemäßig auf den Planausschnitten gekennzeichnet. die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen erfolgt durch eine Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Bassenheim und der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm.

Anlage: 3.8.5  
Nr. 1,2  
1, 2 u. 3

- Maßnahmenverzeichnis, planexterne Ausgleichsflächen
- Lageplan, M. = 1:1.000
- Vereinbarung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

### 3.8.6 Zuordnung

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu dem jeweiligen Eingriffsumfang aus Straßenbau bzw. privater Bautätigkeit ergibt sich aus der Berechnung unter Punkt 3.8.4.2. Sie ist gleichzeitig die (rechnerische) Grundlage für die Testfestsetzungen Ziffer 3.5:

- neue Straßenfläche ca. 7.310 qm
- daraus abgeleitete bewertete Kompensationsäquivalentsforderung ca. 7.300 qm

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, werden dem Kompensationsbedarf aus Straßenbau zugeordnet.

Gemäß Ausgleichsbilanzierung (Pkt. 3.8.4.1) entspricht diese einem bewerteten Kompensationsäquivalent von rd. 3.000 qm.

Dabei werden die bepflanzten „Flächen „A“, „B“ und „G“ mit dem Bewertungsfaktor 0,5 und die Fläche „F“ und „H“ mit Faktor 1,0 angerechnet. Darüberhinaus werden weitere 4.250 qm der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes dem Eingriff aus Straßenbau zugeordnet.

Alle verbleibenden öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (1,68 ha von gesamt 2,11 ha) sowie die gemäß Straßenplanung vorgesehenen 25 Straßenbäume werden dem Eingriff aus privater Bautätigkeit zugeordnet.

#### 4

- Formelle Umlegung nach § 45 BauGB
- Freihändige Umlegung
- Grenzregelung
- Bodenordnung nicht erforderlich

#### **Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung**

In der Planzeichnung sind die neuen Grundstückszuschnitte unverbindlich vorgeschlagen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB erforderlich, damit Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes - geeignet sind.

Zunächst soll geprüft werden, ob diese Neuordnung auch durch eine Grenzregelung (§§ 80-84 BauGB) oder auf vertraglicher (privatrechtlicher) Basis (durch eine „freiwillige Umlegung“) erreicht werden kann.