

**Ortsgemeinde Sankt Sebastian
Verbandsgemeinde Weißenthurm**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Westlich des Deutschpfädchen“

Satzungsexemplar März 2016



INHALT

	Seite
1	Ausgangssituation 1
2	Bestandssituation 2
3	Vorgaben übergeordneter Planungen 3
4	Städtebauliche Konzeption..... 4
5	Erschließung 5
6	Immissionsschutz 6
7	Bauliches Konzept – Textfestsetzungen 8
8	Umweltbelange..... 9
9	Bodenordnung und Umsetzung 11
10	Kosten der Erschließung 11
11	Statistik – Flächenbilanz Plangebiet 11
12	Zusammenfassende Erklärung 12
13	Anlagen 15

1 Ausgangssituation

Das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Sankt Sebastian ist als Straßendorf zu bezeichnen. Die Lage am Rheinufer bedeutet für die künftige Siedlungsentwicklung, dass sich diese nur auf der vom Rhein abgewandten Seite des Orts vollziehen kann. Folgerichtig stellt der wirksame Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und der geplanten **Rheindörferstraße** (L 126 neu) dar.



Abbildung 1: Luftbild aus Wikipedia, copyright: M. Rünz [Möwe-rhein601](#) 19:19, 27. Sep. 2010 (CEST).

Zuletzt hat die Ortsgemeinde das Baugebiet „Am Kaltenengerser Weg I“ erschlossen. Durch den in der Gemeinde gegebenen großen Bedarf an Neubauf Flächen hat sich die Aufsiedlung in diesem Gebiet rasch vollzogen. Noch bestehende einzelne Baulücken werden für den Eigenbedarf der Eigentümer vorgehalten. Daher stehen derzeit für die gegebene Nachfrage keine nennenswerten Potenziale an Baugrundstücken zur Verfügung.

Schon bei der letzten Baugebietsentwicklung wurde vom Ortsgemeinderat mehrheitlich festgelegt, künftig vor allem die näher zum Ortskern gelegenen Bauflächen-Potenziale in die verbindliche Bauleitplanung zu führen. So hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 21.02.2013 beschlossen, für das Gebiet „Westlich des Deutschpfädchen“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses Gebiet liegt zwischen dem verlängerten Mülheimer Weg im Nordwesten und dem verlängerten Deutschpfädchen im Südosten.

Grundlage für die Siedlungsentwicklung ist in Sankt Sebastian zudem, dass der Ort noch einige Infrastruktur aufweist, Läden, Gaststätten etc., welche zumindest einen Teil der Versorgung hinzukommender Bauflächen übernehmen können.

Bei der Siedlungsentwicklung von Sankt Sebastian wesentlich zu beachten sind die nicht weit entfernt liegenden Brunnen im **Wasserschutzgebiet**.

Hieraus resultieren besondere Anforderungen an die Abgrenzung des Baugebiets sowie das Entwässerungssystem für das Baugebiet „Westlich des Deutschpfädchen“. Eine frühzeitige Abstimmung hierzu hat mit der zuständigen Fachbehörde im 2. Quartal 2013 stattgefunden.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Nordosten von der bestehenden Bebauung entlang der „Eichendorffstraße“, im Nordwesten vom verlängerten „Mülheimer Weg“ und im Südosten vom verlängerten „Deutschpfädchen“ begrenzt, wobei entlang des verlängerten „Deutschpfädchens“ die Grundstücke südlich der bestehenden Bebauung „Schillerstraße 17 und 19“ einbezogen werden. Die südwestliche Abgrenzung des Gebiets orientiert sich an der geplanten Umgehungsstraße, der Rheindörferstraße, nach dem aktuellen Planungsstand vom Dezember 2010. Das Gebiet schließt sich im Bereich des „Mülheimer Wegs“ nahtlos an das bisherige Neubaugebiet „Am Kaltenenenger Weg“ an.

Das „Engerspfädchen“ begrenzt dieses Baugebiet auf der Südwestflanke und wurde im Zug der Erschließung etwas befestigt, um als Ortsrandweg genutzt werden zu können. Es verläuft in der Verlängerung auch durch das Gebiet „Westlich des Deutschpfädchens“, ist hier jedoch in der Örtlichkeit nur als kleiner „Grasweg“ erkennbar.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben; der maximale Höhenunterschied beträgt nur etwa 2 m. Details wurden durch eine vermessungstechnische topografische Aufnahme erhoben. Aus dieser Topografie resultiert besonderer Konzeptionsbedarf für die Abwasserbeseitigung.

Die heutigen Nutzungen weisen landwirtschaftliche Prägung auf. Es handelt sich vorwiegend um Ackerland. Gehölzflächen finden sich im östlichen Teil nahe des Deutschpfädchens sowie in der West-Ecke, angrenzend an das „Engerspfädchen“. Dabei dürfte es sich im Ursprung um Obstbaum-Streifen gehandelt haben. Diese sind zum Teil durchgewachsen, zum Teil durch Pflanzung weiterer Gehölze ergänzt /umgewandelt worden.

In der Ost-Ecke des Plangebiets liegt an dem „Deutschpfädchen“ der bestehende Kinderspielplatz. Zwischen diesem und der Bebauung der Eichendorffstraße verläuft der heutige Ortsrandweg „Unter dem Dorf“. Er ist bituminös befestigt und wird von Spaziergängern, Joggern und Walkern intensiv genutzt.

Gewässer finden sich in dem Plangebiet nicht. Jedoch liegt das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone III A und teilweise auch – jedoch mit nicht überbaubaren Flächen – in der Schutzzone II. Für die neue Abgrenzung der Wasserschutzzone II wurden hydrologische Berechnungen durchgeführt. Sie führen im Ergebnis dazu, dass das Baugebiet nicht in dem gesamten Umring, wie es in dem wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, als Baugebiet entwickelt werden kann.

In dieser Abgrenzung misst das Plangebiet etwa 4,3 ha Umfang. Zieht man die wegen der Wasserschutzzone II entfallenden Flächenanteile sowie die Fläche für einen möglichen Lärmschutzwall entlang der L126 neu heraus, so verbleibt noch eine **Bruttofläche von rund 3,5 ha** für das vorliegende Baugebiet.

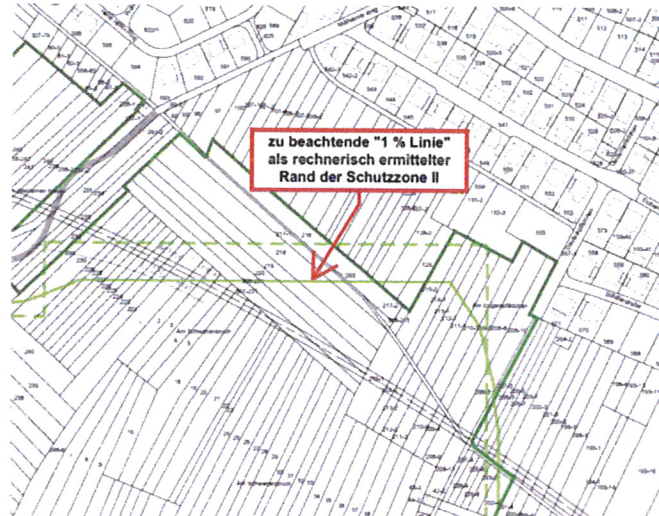


Abbildung 2: Vorläufige rechnerische Abgrenzung WSZ II („1%-Linie“).

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Das avisierte Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich weicht in seinem Umring geringfügig vom Flächennutzungsplan ab: Weil in dem südlichen Teil ca. 5.200 m² durch die künftige Wasserschutzzone II entfallen, wurde das Plangebiet westlich davon auf der Südseite des „Engerspfädchens“ etwas erweitert abgegrenzt – unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstands für die Rheindörferstraße.

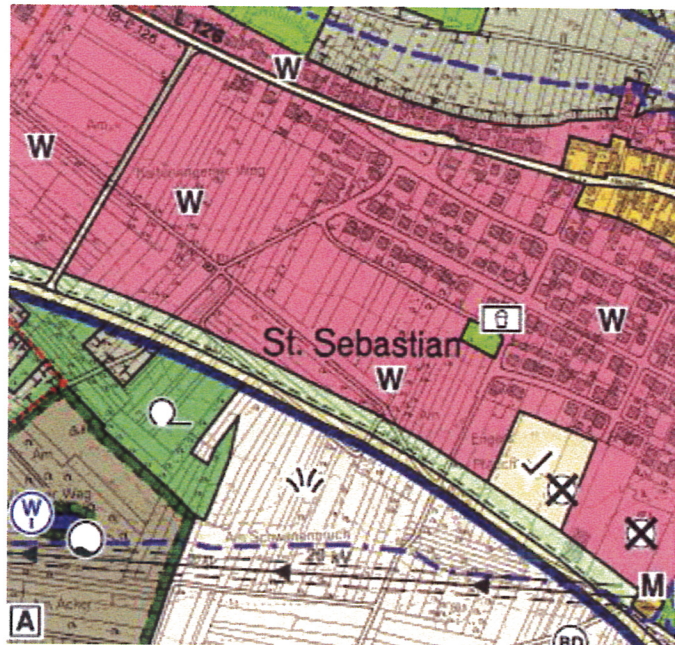


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Damit ist der Bebauungsplan insgesamt betrachtet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weil in dem wirksamen Flächennutzungsplan die Wohnbauflächen auch noch etwa 40 m in den Bereich östlich des „Deutschpfädchens“ reichen, sind diese Flächenteile – in geringfügiger Abweichung von dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss – in den Entwurf mit einbezogen worden.

4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Planung für das beschriebene Gebiet wird von folgenden Rahmenbedingungen geprägt: Die bestehenden und in das Gebiet hinein zu verlängernden Straßen „Mülheimer Weg“ und „Deutschpfädchen“, die geplante Rheindörferstraße sowie die geplante Wasserschutzzone II.

Indem die Straßenanbindung sowohl über den Mülheimer Weg als auch das Deutschpfädchen gewählt wird, können sich Ziel- und Quellverkehre des Baugebiets am besten auf das „vorgelagerte“ Straßennetz verteilen. Würde die Zufahrt über lediglich eine Straße gewählt, wären die „Belastungen“ hier deutlich erhöht.

Die städtebauliche Konzeption nimmt die durch die angrenzenden Baugebiete vorgegebene Ausrichtung der Straßen von Nordwesten nach Südosten auf. Weil in der Tiefenausdehnung des Gebiets etwa fünf Bauplatz-Zeilen angeordnet werden können, erfolgt die Aufschließung des Gebiets durch zwei Straßenzüge sowie mehr oder minder kurze Stichwege zum Gebietsrand nach Südwesten hin.

In den südöstlichen Teilen des Gebiets erlaubt die mit einer Dreiecksfläche von etwa 5.200 m² in das Gebiet eingreifende Wasserschutzzone II lediglich die Konzeption von Stichwegen, um die verbleibenden Wohnbauflächen aufzuschließen.

Die beschriebene Konzeption bedeutet für die Ortsgemeinde, Bauplätze in einer Größe zwischen etwa 400 und 500 m² sowie ausnahmsweise bis 600 m² zuschneiden zu können. Nach der bei der Ortsgemeinde geführten Bewerberliste entsprechen diese Grundstücksgrößen dem sich zeigenden Bedarf. Die vorgesehenen Grundstücke sind mit einer Tiefe von etwa 25 m vorgesehen.

Wichtig war dem Ortsgemeinderat die Fortführung eines für Fußgänger und Radfahrer gut nutzbaren Ortsrandwegs. Für diese Trasse wird ein kurzer Abschnitt des Mülheimer Wegs genutzt und im Weiteren ein Ortsrandweg gewissermaßen begleitend zur künftigen Rheindörferstraße vorgesehen. Verbindungswege verknüpfen den geplanten Ortsrandweg mit der inneren Erschließung des Gebiets bzw. dem verlängerten „Deutschpfädchen“.

Die Rheindörferstraße befindet sich im Planungsstadium. Der Zeitpunkt, zu dem die Planfeststellung erfolgen könnte, ist noch nicht absehbar. Dennoch nimmt die Wohngebietsplanung auf den aktuellen Planungsstand für die Rheindörferstraße insofern Rücksicht, als hinreichender Abstand eingehalten wird, damit eine rund 10 m breite Fläche für die mögliche Anlage eines Lärmschutzwalls zwischen jetzt neu geplantem Ortsrandweg und der künftigen Trasse (nebst begleitender Böschung) zur Verfügung steht. Diese Flächenbreite würde ausreichen, weil der Lärmschutzwall lediglich geschätzt 2,00 bis 2,50 m Höhe über heutige Geländeoberkante angelegt werden müsste. Denn die Rheindörferstraße ist entlang des Plangebiets um mehr als 1 m eingetieft geplant.

Die Ortsgemeinde erwägt, in dem laufenden planerischen Abstimmungsverfahren für die Rheindörferstraße ggf. eine weiter vom Ort abgerückte Trasse vorzuschlagen.

Die Grünflächen, welche bedingt durch die Auflagen der Wasserschutzzone II von der Bebauung auszunehmen sind, könnten auch für öffentliche Grünflächenzwecke wie die Anlage eines Kinderspielplatzes genutzt werden. Die Planungen der Ortsgemeinde – inkl. Spielstätten-Leitplanung – sind jedoch bereits so weit vorangeschritten und mit dem Zuschussgeber abgestimmt, dass die Erweiterung des bestehenden Spielplatzes am Deutschpfädchen planerisch beibehalten werden muss.

Im Hinblick auf die Abwasserkonzeption ist es Ziel der städtebaulichen Planung, die Straßen nicht zu weit aus dem Gelände heraus zu heben, um die Bebauung entlang der Straßen auf diese Weise gut in das Umfeld einzufügen.

Die wohnbauliche Nutzung sieht der Gemeinderat in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Verdichtete Bauweisen durch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser sollen **nicht** entstehen.

Um den künftigen Bauherren eine optimale Ausrichtung ihrer Gebäude zur Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, werden im Baugebiet keine Firstrichtungen festgesetzt. Der Zuschnitt der Bauplätze erlaubt es den Bauherren, ihre Haupt-Dachflächen der Sonne zuzuwenden, um eine optimale Ausnutzung der natürlichen Sonneneinstrahlung zu erreichen.

5 Erschließung

Die Straßen sind fast durchgängig in 6,00 m Breite und als Mischfläche vorgesehen. Sie werden damit am ehesten ihrer Funktion als Wohnumfeld und Aufenthaltsraum gerecht. Die Aufteilung in verschiedene „Rechtsbereiche“ – Fahrbahn und Gehweg – wird vermieden. Die zwei kurzen Stichwege im Westteil des Plangebiets sind mit 4,80 m Breite hinreichend dimensioniert, weil sie jeweils nur der Erschließung von zwei Bauplätzen dienen.

Gesonderte öffentliche Parkplätze in komprimierter Form haben sich nicht bewährt. Nur entlang des Spielplatzes werden etwa sechs öffentliche Parkstände vorgesehen.

Die **Entwässerung** des Plangebiets muss im Trennsystem erfolgen.

Das Kanalnetz von Sankt Sebastian ist für die Entsorgung des Baugebiets ausreichend dimensioniert. Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen können ohne besondere Maßnahmen im **Trennsystem** entwässert werden. Im Zug der Erschließung „Am Kaltenengerser Weg“ wurde ein neuer Regenwasserkanal zum Rhein gebaut. Ein Pumpwerk für das Schmutzwassernetz ist nicht erforderlich.

Die Entwässerungsplanung wurde mit den Verbandsgemeindewerken sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Nord abgestimmt.

Die Erschließung aus Sicht der übrigen Leitungsmedien ist wie folgt gegeben: Wasser- und Stromversorgung sind aus der Ortslage von Sankt Sebastian heraus ohne Schwierigkeiten möglich.

Die **Wasserversorgung** ist aus dem örtlich vorhandenen Netz heraus möglich. Verteilerleitungen für die Wasserversorgung liegen in der Hauptstraße (DN 200 Guss) und im Mülheimer Weg (DN 100). Mit 7 bar besteht hinreichender Versorgungsdruck.

Entsprechend kann auch die Löschwasserversorgung gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks (= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) gewährleistet werden. Als ausreichend wird danach eine Wassermenge von mindestens 800 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser werden so angeordnet, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten wird mit höchstens 120 m vorgesehen.

Die EVM wird erwartungsgemäß die **Gasversorgung** in dem Baugebiet „Westlich des Deutschpfädchen“ gewährleisten.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des Gebiets plant die Deutsche Telekom eine neue äußere Erschließung sowie den Aufbau eines Glasfasernetzes bis zu die künftigen Wohngebäude.

Die Auslastung des Telekom-Netzes in der Ortslage stößt derzeit an die Kapazitätsgrenze. Die Telekom möchte daher zu dem Neubaugebiet eine neue „Grundversorgung“ heranzuführen (äußere Erschließung). Diese soll ausgehend von dem Verteiler am südöstlichen Ortsrand (nahe Autobahn) zu einem Verteilerschrank am Einmündungsbereich Schillerstraße – Deutschpfädchen geführt werden. Ist diese Heranführung durchgeführt, sind auch die Engpässe in der „Alt-Ortslage“ behoben, weil dann wieder Leitungen / Nummern zur Verfügung stehen. Mit der neuen Heranführung kann eine Übertragungsrate von 50 Mbit pro Sekunde angeboten werden – mit Aufstockungsmöglichkeiten nach oben – bei voranschreitender Technik.

6 Immissionsschutz

Immissionen sind in dem Baugebiet „Westlich des Deutschpfädchens“ im Wesentlichen ausgehend von dem Verkehr auf der geplanten Rheindörferstraße L-126 neu zu erwarten. Die genaue Trassenführung befindet sich im Planungsstadium. Der Zeitpunkt für einen Planfeststellungsbeschluss ist noch nicht absehbar.

Laut der Entwurfsplanung (Unterlage 7 Blatt 2 vom 09.12.2010) soll die Rheindörferstraße entlang des Plangebiets etwa 1-2 m in das Urgelände eingetieft verlaufen. Die Eintiefung unterstützte die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu dem geplanten Wohngebiet – sollte die Straße gemäß der Planung vom Dezember 2010 realisiert werden.

Bei der Abgrenzung des Wohngebiets wurde eine Fläche von etwa 10 m Breite für die Errichtung eines Lärmschutzwalls freigehalten. Dieser könnte

unmittelbar an die geplante Böschungsoberkante entlang der Einschnittsböschung der L-126 neu anschließend geschüttet werden. Es ist damit möglich, die Oberkante des Lärmschutzwalls etwa 3-4 m über der Fahrbahnoberkante anzuordnen.

Damit können erwartungsgemäß die für die L-126 neu zu erwartenden Schallpegel hinreichend abgeschirmt und die einschlägigen Immissionsrichtwerte in dem Wohngebiet eingehalten werden. Hinweis: Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM) hat in dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf die in der Verkehrsmengenprognose für die Rheindörferstraße erwartete Verkehrsmenge nicht mitgeteilt.

Weil die L-126 neu – wie ausgeführt – noch nicht planfestgestellt ist, kann zu dem heutigen Zeitpunkt noch nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sie genau in der Lage gebaut werden wird, wie in dem vorliegenden Entwurf geplant. Einmal abgesehen von der Frage, in welchem Zeithorizont eine Finanzierung des Baus dieser Straße möglich sein wird. Zudem geht aus der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB hervor, die in ihrem Schreiben vom 01.10.2013 darauf hingewiesen hat, dass von deren Seite eine Zustimmung zu einer Verlagerung der Trasse der geplanten Rheindörferstraße in die Wasserschutzzone II hinein nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Insofern macht es aus Sicht der Ortsgemeinde zum Zeitpunkt der geplanten Erschließung des Baugebiets „Westlich des Deutschpfädchens“ (2015) noch keinen Sinn, Flächen für einen möglichen Lärmschuttwall zu erwerben, geschweige denn bereits den Wall zu schütten, der später – nach Planfeststellung für die Rheindörferstraße – ggf. doch (in Lage und Höhe) anders hergestellt werden müsste als heute vorgesehen.

Orts- und Verbandsgemeinde haben im Verbund mit dem Gemeinde- und Städtebund auch rechtlich geprüft, inwieweit in dem gegenwärtigen Planungsstand die Bebauungsplanung auf die Planung der Rheindörferstraße einzugehen hat – mit folgendem Ergebnis: Weil die Planung für die L-126 neu noch nicht planfestgestellt ist, wird die Rechtsauffassung vertreten, dass die Bereitstellung der für einen Schallschutz erforderlichen Grundstücksflächen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt ist.

Vor diesem Hintergrund erbringt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Nachweis, dass die Fläche für den Schallschutz vorhanden ist und die Bebauungsplanung in hinreichender Weise auf die Planung der Rheindörferstraße abgestimmt ist.

Hinweis: Der abschnittsweise auch in der Planung für die L-126 neu vorgesehene begleitende Wirtschaftsweg ist entlang des Plangebiets auf der baugebiets-zugewandten Seite vorgesehen und in dem Bebauungsplan festgesetzt. Er hat als Rad-, Wander- und Wirtschaftsweg am Ortsrand eine wichtige Bedeutung für die Ortsgemeinde und soll im Zug der Erschließung des Baugebiets mit hergestellt werden.

7 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet – in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan – ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Folgende Begründungen seien im Einzelnen für getroffene Festsetzungen gegeben:

1. **Grundflächenzahl GRZ 0,35:** Der zulässige Wert gemäß § 17 BauNVO wird etwas unterschritten, um Verdichtungs- und Versiegelungsmaß und damit auch die Ausgleichs-Notwendigkeiten so weit möglich zu mindern.
2. **Geschossflächenzahl GFZ 0,70:** mit dem doppelten Wert der GRZ stellt sie die 2-Geschossigkeit als Höchstmaß dar und dient der Kommune als Maß für die Abrechnung der kommunalen Abgaben.
3. **Zahl der Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt, da mit Fixierung von Trauf- und Firsthöhen und der GFZ das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.
4. **Bauweise:** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, entsprechend der dargelegten Zielsetzung der städtebaulichen Konzeption.
5. **Mindestgrundstücksgrößen** werden für Einzelhäuser sowie Doppelhaushälften festgesetzt, um der städtebaulichen Leitidee Rechnung zu tragen und eine nicht zu hohe Verdichtung zu bewirken.
6. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird aus gleichem Grund festgesetzt, um gemäß Wunsch des Gemeinderats der Entstehung großer Mehrfamilienhäuser entgegen zu wirken.
7. **Dachneigung:** In Anpassung an das übliche Maß in der Ortslage: maximal 25° bis 40° - für Pultdächer ab 7°.
8. **Traufhöhe und Firsthöhe:** Es soll sowohl das „klassische“ ein- und zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden als auch das zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach (ohne Dachgeschoss-Ausbau) – häufig als „Stadthaus-Villa“ bezeichnet. Daher wird die Traufhöhe mit maximal 6,50 m festgesetzt, die Firsthöhe mit maximal 9,50 m.
9. **Katalog bauordnungsrechtlicher Festsetzungen:** Um ortsangepasste Gebäude zu erreichen, zugleich aber auch modernere Bauweisen, z. B. mit Pultdächern, zu ermöglichen.
10. **Festsetzungen zur Dachgestaltung:** damit die Dächer nicht zu stark in Aufbauten aufgelöst werden und damit nicht zu mächtige Gebäude-Kubaturen entstehen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft ..., weist darauf hin, dass infolge der Bestimmungen der Was-

erschutzzzone III A /der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen, Erdwärmesonden und Wasser-Wärmepumpen-Anlagen unzulässig sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, weist die Bauherren darauf hin, dass die einschlägigen DIN-Normen zum Baugrund zu beachten sind: DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124.

8 Umweltbelange

Von besonderem Gewicht für die Konzeption des vorliegenden Baugebiets sind die Belange des **Grundwasserschutzes**. Dazu fand am 25.04.2013 ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, SGD Nord in Koblenz statt, in welchem die vorbereitenden Arbeiten zu einer neuen Abgrenzung der Wasserschutzzzone II sowie das zugrunde liegende Rechenmodell erläutert wurden.

Dem Rechenmodell zur Abgrenzung liegen 38jährige Beobachtungen des Wasserabflusses im Rhein zugrunde. Es errechnet für 50 x 50 m messende Flächenraster die Grundwasserströmung. Innerhalb dieser Raster gibt es weitere Rechenpunkte /Hilfspunkte.

Entgegen früherer Annahmen wisse die Wasserwirtschaft heute, dass der Grundwasserstrom nicht vom Gebirge zum Rhein hin verläuft, sondern stark durch wechselnde Rheinwasserstände geprägt ist. Daher sei Ergebnis des Entwurfs der neuen Abgrenzung, dass die Schutzzone II in Richtung Rhein ausgeweitet werden muss.

Als Wasserschutzzzone II sind diejenigen Flächen abzugrenzen, deren Grundwasser in 50 Tagen dem Trinkwasserbrunnen zuströmt – und damit belastende Stoffe (zum Beispiel aus undichten Kanälen) dem Brunnen zuführen könnte.

Im Hinblick auf die zu schützenden Brunnen 3 und 4 (der Wasserwerke Weißenthurm) ergibt sich ein „Eingriff“ in Bauflächen der Ortsgemeinde Sankt Sebastian, welche im Flächennutzungsplan wirksam dargestellt sind.

Aus der Interpolation der errechneten Zeiten für den Grundwasserstrom zu den Brunnen wurde eine „1%-Linie“ als rechnerisch ermittelter Rand der Schutzzone II ermittelt. Es darf maximal 1% des Grundwassers aus der so abgegrenzten Schutzzone II den zu schützenden Brunnen zuströmen. Die „**1%-Linie**“ ist in dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf **blau eingetragen**.

Die rein rechnerisch ermittelte „1%-Linie“ orientiert sich definitionsgemäß nicht an Flurstücksgrenzen. Die Abgrenzung in der späteren Schutzgebietsverordnung soll jedoch entlang von Parzellengrenzen erfolgen. Um die zur Abgrenzung heranzuziehenden Parzellengrenzen festzulegen, wurde als zweite Regel angewendet: Ein Flurstück wird zur Zone II hinzugenommen, wenn mehr als 1/7 seiner Fläche von der „1%-Linie“ erfasst ist.

Als Ergebnis aus dieser Arithmetik wurde der Außenrand der Bauplätze zu der Wasserschutzzzone II hin so abgegrenzt, dass die Bauplätze mit maxi-

mal einem Siebtel ihrer Grundstücksfläche und nicht mit überbaubaren Flächen über die „1%-Linie“ hinausragen.

Zur Bearbeitung der Umweltbelange in der Bauleitplanung wurde der **Fachbeitrag Naturschutz /Umweltbericht** gemäß den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes ausgearbeitet und wird Bestandteil der Planunterlagen.

Um den Eingriff durch die Bebauung des Gebiets zu kompensieren sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereichs finden diese auf Flächen statt, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und somit umgesetzt werden können. Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke:

Flur 14 Flurstücke 80, 166/1 und 166/2

mit zusammen ca. 3.500 m² (Ackerland). Diese werden in Feldgehölzstrukturen mit Wildobstanteil umgewandelt und als solche dauerhaft erhalten. Positiv zu bewerten ist hierbei die räumliche Nähe zum Eingriffsort und die Funktionalität der geplanten Maßnahmen.

Für die relevanten Lebensraumverluste (s. Tab. 4 auf S. 19 des Fachbeitrags Naturschutz) entstehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang in vergleichbarer Größenordnung ebenfalls Gehölz bestimmte Strukturen und zusätzlich landschaftsökologisch bedeutsames Offenland durch extensive Unternutzung von Teilflächen.

Zur Sicherung der Ausführung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, der Ortsgemeinde St. Sebastian und der Erschließungsträgerin abgeschlossen. Dieser ist im Entwurf dieser Begründung angehängt.

Die **Eingriffs-Ermittlung** des Fachbeitrags ergibt folgende Ergebnisse (Seite 20 des Fachbeitrags Naturschutz):

- ca. 10.670 m² Eingriff in die Bodenfunktionen,
- ca. 8.000 m² Eingriff in Biotopstrukturen.

Die Verluste an Biotopstrukturen können durch die innerhalb sowie außerhalb des Baugebiets festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Nach Durchführung aller festgelegten Maßnahmen verbleiben beeinträchtigte Bodenfunktionen, für die eine Ersatzzahlung geleistet und vertraglich verankert wird.

Die erstmalige Herstellung der Ausgleichsflächen gemäß den Planungen des Fachbeitrags Naturschutz soll spätestens in dem Jahr erfolgen, welches auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgt.

Die Kompensationsmaßnahmen werden gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz (Tabelle 3 auf Seite 19) in einem Umfang von 40% dem Eingriff durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet; die übrige

gen 60% der Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung der Baugrundstücke.

9 Bodenordnung und Umsetzung

Die Grundstücke im künftigen Wohngebiet sollen – soweit im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern möglich – durch eine private/freiwillig organisierte Baulandumlegung neu geordnet werden. Bei dieser Verfahrensweise wird die Bodenordnung durch einen notariellen Tauschvertrag abgeschlossen. Die Kriterien einer gerechten Baulandumlegung nach Baugesetzbuch finden Anwendung.

Sollte das freiwillige Verfahren nicht möglich sein, würde ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen sein.

Unabhängig von der Entscheidung über das Verfahren der Bodenordnung verbleibt die Möglichkeit, die Erschließung privatwirtschaftlich auszuführen. Diesen Weg hat die Ortsgemeinde durch Abschluss eines Maßnahmeträgervertrags mit einem privaten Erschließungsträger vorgesehen.

10 Kosten der Erschließung

Nach den bisherigen Schätzungen belaufen sich die Kosten der Baugebietserschließung auf folgende Beträge:

Straßen, Fußwege, Grünflächen	700.000 Euro
Kanalisation – Trennsystem	900.000 Euro
Wasserversorgung	120.000 Euro
Naturschutzfachlicher Ausgleich	90.000 Euro

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet durch einen privaten Erschließungsträger erschließen zu lassen. Dieser würde im Auftrag der Gemeinde (per Erschließungsvertrag) die Erschließung durchführen und diese über Kostentragungsverträge mit den Eigentümern der künftigen Bauplätze abrechnen.

11 Statistik – Flächenbilanz Plangebiet

Gesamtfläche des Plangebiets	40.532 m ² = 100 %
Nettobauland	27.753 m ² = 70 %
Verkehrsflächen	6.977 m ² = 17 %
Öffentliche Grünflächen	5.365 m ² = 13 %

12 Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

a) Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

b) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die durch den Bebauungsplan berührten Umweltbelange sind im Umweltbericht des Büros Biotop Consulting Sinzig dargestellt. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und sind wie folgt dargestellt:

Der Bebauungsplan enthält die im Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung formulierten Kompensationsmaßnahmen, die für eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung der Wohnbaufläche sorgen und zugleich einen Teil-Ausgleich der beeinträchtigten Schutzgüter und artenschutzrechtliche Anforderungen bewirken; außerdem werden umfassende Begrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Vernetzung vorgenommen.

Die Planung ist ein Kompromiss aus sparsamem Flächenverbrauch (Schutz der endlichen Ressource Boden), einer offenen Bauweise (Berücksichtigung des Schutzgutes Klima) und dem Trinkwasserschutz.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird ein Ausgleich der betroffenen Funktionen und eine Aufwertung im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang geschaffen. Für das Gebiet selber dienen sie neben der Teilkompensation für die Versiegelung und Lebensraumverluste auch dem Trinkwasserschutz.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei Umsetzung der im Bebauungsplan dargelegten Maßnahmen der bau- und nutzungsbedingte Eingriff insgesamt ausgeglichen ist und nachhaltige erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

c) Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die während des Bebauungsplanverfahrens vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung	am	20.08.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom	26.08.2013
Abwägung der eingegangenen Anregungen, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch OGR	am	06.11.2013
	und	03.04.2014
Auslegung des Entwurfs mit den eingearbeiteten Anregungen	vom bis	08.10.2014 07.11.2014
Beteiligung der Behörden im Rahmen der Auslegung gem. § 4 (2) BauGB	vom	30.09.2014
Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom bis	25.03.2015 09.04.2015
erneute Beteiligung der Behörden im Rahmen der erneuten eingeschränkten Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom	17.03.2015
2. erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom bis	05.06.2015 18.06.2015
2. erneute Beteiligung der Behörden im Rahmen der erneuten eingeschränkten Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom	26.05.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch OGR	am	10.03.2016

Die wichtigsten Abstimmungen seien hier genannt:

Wasserschutzgebiet SGD Nord:

In enger Abstimmung mit der SGD Nord wurde in der Planurkunde zum Bebauungsplan die Grenze des Wasserschutzgebiets Zone II (WSZ II) eingearbeitet und die Vorgaben hierfür präzisiert. Der größte Teil des Bereichs der WSZ II wurde im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und die Teile, die in die Baugrundstücke hineinragen durch Festsetzung von Bauverbotszonen geschützt. Dabei wurde darauf geachtet, dass, gemäß der Vorgabe der SGD, der Bereich der WSZ II maximal 1/7-tel der nicht bebaubaren Fläche des Bauplatzes betragen darf, eingehalten wird.

Ausgleichsflächen inner- und außerhalb des Baugebiets:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden in die Planunterlagen (Planurkunde und Textliche Festsetzungen) entsprechend eingetragen und dargestellt, sodass diese zugeordnet werden können. Sie sind damit festgesetzt und müssen entsprechend von allen Beteiligten umgesetzt werden.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets wurden mit der Verwaltung abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im u.g. öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag für die externen Ausgleichsmaßnahmen:

Der geforderte öffentlich-rechtliche Vertrag über die externen Ausgleichsmaßnahmen lag dem Ortsgemeinderat zur Beschlussfassung vor und wurde von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, der Fa. Weber-Consulting Beratungs GmbH und der Ortsgemeinde Sankt Sebastian vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Neue Rheindörfer Straße im Zuge des Neubaus der L 126:

In der ursprünglichen Planung des Baugebiets war auch ein Lärmschutzwall zur geplanten Rheindörfer Straße vorgesehen. Da die Planungen für die neue Straße aber bei weitem noch nicht abgeschlossen sind und der Verlauf der Trasse zum derzeitigen Stand noch nicht genau festliegt bzw. es für die Trasse noch keinen Planfeststellungsbeschluss gibt, wurde auf die Bereitstellung von Flächen aus dem Baugebiet verzichtet. Dies wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz entsprechend abgestimmt.

Fazit:

Sämtliche Planungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und ökologisch soweit irgend möglich optimiert. Nach der Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zur Erreichung des Planziels die am besten geeignete planerische Lösung gewählt und die „kritischen“ Punkte teilweise im Vorfeld mit den zuständigen Behörden und Institutionen besprochen und abgeklärt. Durch die intensive Kommunikation und daraus resultierenden Ergebnisse und grünordnerischen Maßnahmen, die im Plan festgesetzt sind, wird gewährleistet, dass eine umwelt- und landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Gebäude erfolgen wird.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, dass weiteres Bauland für Bauwillige bei gegebenem hohem Bedarf zur Verfügung steht und genutzt werden kann.

Der Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ wurde daher vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 10. März 2016 als Satzung beschlossen.

13 Anlagen

Umweltbericht

Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Bestandsplan zum Fachbeitrag Naturschutz

Zielkonzept zum Fachbeitrag Naturschutz

Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Karte Extremhochwasser aus dem Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Nord vom 01.10.2013

Pforzheim, den 18.10.2013 / 26.08.2014 /05.03.2015/22.05.2015



(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2014 bis 07.11.2014 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2015 bis 09.04.2015 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum vom 05.06.2015 bis 18.06.2015 (einschließlich) erfolgte eine zweite erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Weißenthurm, 19.06.2015

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2016 beschlossen.

St. Sebastian, 11.03.2016

Ortsgemeinde St. Sebastian

Henning Oster
Ortsbeigeordneter

