

**Ortsgemeinde Sankt Sebastian  
Verbandsgemeinde Weißenthurm**

---

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

**„Am Kaltenengerser Weg I“**

RECHTSVERBINDLICH SEIT 23.12.2008

Pforzheim, den 30.11.2005 /11.04.2008 /17.09.2008 /10.12.2008



(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

**Bestandteil der Begründung:**

Umweltbericht des Büros Biotop-Consulting Sinzig vom 17.04.2008

**Anlagen:**

Gutachterliche schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies vom 20.01.2006

Fachbeitrag Naturschutz des Büros Biotop-Consulting Sinzig vom 17.04.2008

Städtebaulicher Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

## INHALT

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

## 1 Ausgangssituation

Die dem Rhein vom Deutschen Eck nach Norden und Nordwesten folgende Siedlungsentwicklung findet in Angrenzung an das Gebiet der Stadt Koblenz ihre Fortsetzung in den „Rheindörfern“ – die zur Verbandsgemeinde Weißenthurm zählen. Die nordwestlich der Autobahn A 48 beginnenden Siedlungsgebiete von Sankt Sebastian und Kaltenengers gehen hier ineinander über.

Die Siedlungs-Charakteristik entspricht in fast klassischer Weise derjenigen eines Straßendorfs. Das bedeutet zugleich, dass die Rheindörfer von starkem Verkehr auf ihrer jeweiligen Haupt- und Durchgangsstraße geprägt sind – mit den entsprechenden Folgen. Dies gilt in besonderer Weise für Sankt Sebastian, welches als **erster** Ort auf das Stadtgebiet von Koblenz folgt.

Deshalb ist seit langem eine **Rheindörferstraße** (L 126 neu) in Diskussion sowie Planung und hat auch Eingang in den wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm gefunden.

Die Fortführung der Siedlungsentwicklung der Rheindörfer findet zwischen Hauptstraße und Rhein **keine** Entwicklungsflächen. Also verbleibt nur der Raum zwischen Hauptstraße und der neu geplanten Rheindörferstraße.

In dieser Zone hat die Ortsgemeinde Kaltenengers ihr Baugebiet „Metternicher Boden“ entwickelt. In Entsprechung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan ist es auch Ansinnen der Ortsgemeinde Sankt Sebastian, den Siedlungsbereich vom Ortskern her fortzuführen. Weil hier später die verbindliche Bauleitplanung gemäß Flächennutzungsplan noch weiter fortgeführt werden kann, erhält der Bebauungsplan den Zusatz „I“ im Namen.

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

Bei der Siedlungsentwicklung mit zu beachten sind die nicht weit entfernt liegenden Brunnen im **Wasserschutzgebiet**. Hieraus resultieren besondere Anforderungen an das Entwässerungssystem für das Baugebiet „Am Kaltenengerser Weg“.

Die 2005 /2006 bearbeitete Baugebietsplanung sah ein Gesamt-Plangebiet von etwa 4,5 ha vor, welches zwischen dem Baugebiet „Metternicher Boden“ der Gemeinde Kaltenengers und der Bebauung auf der Gemarkung Sankt Sebastian entlang dem Mülheimer Weg die noch bestehende „Lücke“ vollständig schließt.

Weil nicht mehr ganz so viele Bauplätze nachgefragt werden, hat die Ortsgemeinde zwischenzeitlich entschieden, das Baugebiet zu verkleinern und in Angrenzung an den Gemarkungsbereich Kaltenengers eine Zone von Bebauung freizuhalten. Diese Zone kann sowohl als Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen der zwei Gemeinden aufgefasst als auch zur Führung einer Querspange zur Anbindung der Rheindörferstraße an die Hauptstraße genutzt werden, in Anlehnung an die bisherigen Planungen /die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

Nach dieser Verkleinerung misst das Plangebiet noch etwa 2,5 ha.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im Sommer 2008 wurde von mehreren Eigentümern und teilweise durch diese beauftragte Rechtsanwälte die Anregung geäußert, das Baugebiet in der alten Gesamtgröße von rund 4,5 ha beizubehalten. Die zuvor in die Baulandentwicklung einbezogenen Eigentümer „sähen sich in ihren Baulanderwartungen enttäuscht“.

Dazu hat der Ortsgemeinderat in seiner Abwägung folgendes festgestellt: Mit Wegfall der steuerlichen Begünstigung des Eigenheimbaus (Eigenheimzulage) und der deutlichen Mehrwertsteuer-Erhöhung um 3% zum 01.01. 2007 ist eine deutlich gesunkene Nachfrage nach Bauplätzen feststellbar. Beredteste statistische Zahl für den Beweis dieses Faktums ist, dass die Zahl der Baugenehmigungen deutlich herunter gegangen ist: in Sankt Sebastian 11 Stück im Jahr 2000, 7 Stück im Jahr 2005 sowie 3 Stück im Jahr 2007; in der Verbandsgemeinde Weißenthurm 130 Stück im Jahr 2000, 197 Stück im Jahr 2005 und 93 Stück im Jahr 2007 (Angaben der VGV).

## 2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Hauptstraße (heutige Landesstraße L 126), im Südosten vom verlängerten Mülheimer Weg und im Südwesten vom „Engerspfädchen“ begrenzt. Im Nordwesten schließen sich bis zu Gemarkungsgrenze Kaltenengers landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist fast ganz eben; der maximale Höhenunterschied beträgt nur etwa 2 m. Während am Ostrand die Hauptstraße zwischen einer Höhe von etwa 67 bis 68 m über NN liegt, schwankt das Engerspfädchen zwischen 67,00 und 67,50 m. Im nordwestlichen Teil ist das künftige Baugebiet am weitesten eingemuldet – bis auf etwa 66,30 m über NN.

Aus dieser Topografie resultiert besonderer Konzeptionsbedarf für die Abwasserbeseitigung.

Die heutigen Nutzungen weisen landwirtschaftliche Prägung auf. Es handelt sich vorwiegend um Ackerland. Einzelne Gehölze finden sich in der Südecke, insbesondere im Umfeld der Kapelle am Engerspfädchen.

Gewässer finden sich im Plangebiet nicht. Jedoch liegt das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone III A. Die Wasserschutzzonen II und I mit den eigentlichen Brunnen folgen in mehr als 200 m Abstand südwestlich des Gebiets.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Bestandssituation stellen sich der städtebaulichen Gesamtkonzeption folgende Aufgaben:

1. trotz „teller-ebener“ Ausgangssituation ein schlüssiges Entwässerungskonzept zu finden, welches eine getrennte Ableitung des Regenwassers erlaubt,
2. die verkehrliche und sonstige erschließungstechnische Anbindung ,
3. den baulichen Zusammenhang zwischen bestehender Ortslage und dem Neubaugebiet herzustellen.

### **3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Das avisierte Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Weil die Darstellung im Flächennutzungsplan auch noch die Flächen in südwestlicher Fortführung – zwischen Engerspfädchen und geplanter Rheindörferstraße umfasst, muss es weitere Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung sein, durch die vorgesehene Straßenführung die verbleibenden Flächen sinnvoll erschließen zu können.

### **4 Städtebauliche Konzeption**

Ausgehend von der in den beiden ersten Kapiteln dieser Begründung dargestellten Aufgabenstellung wählt die städtebauliche Konzeption die Anbindung der inneren Erschließung an die Hauptstraße und erschließt die verkleinerte Plangebietsfläche durch eine Ringstraße; eine kleine Verbindungsspanne wiederum erschließt die innen-liegenden Bauflächen.

Sowohl nach Südwesten (Engerser Pfädchen) als auch nach Südsüdost zum verlängerten Mülheimer Weg hin werden Verbindungsmöglichkeiten für künftige Erschließungen offen gelassen. Die Gemeinde möchte darüber die über das Plangebiet hinausgehend im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen erschließen können. Der Ausbau dieser Verbindungsabschnitte ist zunächst mit 2 m breitem Weg und 4 m breiter Grünfläche vorgesehen.

Entlang der Südwestflanke des künftigen Baugebiets sieht die Konzeption einen Grünstreifen (auf privater Grundstücksfläche) vor. Dieser stellt in Verknüpfung mit dem Umfeld ein Vernetzungselement dar und nimmt den Gehölzbestand um die Kapelle an der Südecke des Plangebiets auf. Angesichts der Verkleinerung des Plangebiets hat der Gemeinderat beschlossen, auf die Reservierung einer Fläche für einen Kinderspielplatz zu verzichten. Es sollen Spielmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets in Anspruch ge-

nommen werden. So ist zum Beispiel ein Spielplatz an der Straße „Deutschpfädchen“ in ca. 200 m Entfernung erreichbar.

Im Hinblick auf die Abwasserkonzeption ist es Ziel der städtebaulichen Planung, die Straßen nicht zu weit aus dem Gelände heraus zu heben, um sich 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 – infolge schlechter Erfahrungen an anderer Stelle des Siedlungsgefüges – **nicht** entstehen.

Allerdings soll am Nordwestrand im Ordnungsbereich 2 zusätzlich auch eine Kettenhausbebauung ermöglicht werden. In dieser Bauweise stehen die Häuser in der Abfolge Haus – Garage – Haus – Garage etc. Weil somit das Haus jeweils an einer Seite an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut, an der anderen aber ein Grenzabstand gegeben ist (welcher durch die Garage genutzt wird), handelt es sich um eine abweichende Bauweise nach Baunutzungsverordnung. Sie lässt sich über Bauträger oder Bauherrengemeinschaften realisieren.

Die vorgesehenen Grundstücke sind mit einer Tiefe zwischen etwa 21 und 25 m vorgesehen; zumeist sind es 24 m Tiefe. Auf diese Weise lassen sich gut die von den Eigentümern zumeist gewünschten Bauplatz-Größen um 450 qm im Rahmen der Bodenordnung zuschneiden.

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 Sonnenstrahlen 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.

Für die **Entwässerung** des Plangebiets ergeben sich besondere Problemstellungen. Das Gelände des Plangebiets liegt in wesentlichen Teilen etwa 1,30 m unter der Oberkante der Hauptstraße. Zudem muss die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Um eine optimale Einbindung des Entwässerungssystems des künftigen Baugebiets in dasjenige des Umfelds zu erhalten, haben die Verbandsgemeindewerke eine Vorplanung ausarbeiten lassen, die zu folgenden Ergebnissen führte.

Das Kanalnetz von Sankt Sebastian ist für den jetzigen Ausbau ausreichend dimensioniert. Für den Endausbau sind geringe Umbaumaßnahmen erforderlich. Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind ohne besondere Maßnahmen im **Trennsystem** zu entwässern; hierfür ist derzeit ein neuer Regenwasserkanal zum Rhein vorgesehen. Ein Pumpwerk ist nicht erforderlich.

Durch die Verkleinerung des Baugebiets ergeben sich längere Strecken der äußeren Erschließung – mit entsprechender Kostenfolge; diese sind jedoch auch nach erneuter Überprüfung alternativlos.

Die **Schmutzwasserkanalisation** kann an den Schmutzwasserkanal im Wohngebiet „Metternicher Boden“ (in der Geranienstraße) angebunden werden, da hier die tiefste Vorflut mit 63,06 m über NN vorliegt.

Bei einem durchschnittlichen Gefälle von 5 ‰ sind damit Aufschüttungen (bis Oberkante Straße) von höchstens 1 m erforderlich. Eine weitere Optimierung ist durch die Entwurfsplanung zu erwarten.

Das **Regenwasser** des Plangebiets soll mangels leistungsfähigen Kanals mittels eines separaten Sammlers in den Rhein geleitet werden.

Aus topografischen und hydraulischen Gründen ist es ebenfalls nicht möglich, die über das Plangebiet hinaus noch vorgesehenen Baugebiete an die bestehende Kanalisation anzuschließen. Hier wird vielmehr vorgeschlagen, diese Gebiete ebenfalls im Trennsystem zu entwässern und an die Trennkanalisation des vorliegenden Plangebiets mit anzuschließen.

Dieser Anschluss der Regenwasserkanalisation kann dabei gedrosselt über eine Rückhaltung erfolgen, um die weiterführende Kanalisation nicht auf die zukünftige Spitzenlast dimensionieren zu müssen. Ob die Zuleitung gedrosselt oder in voller Menge erfolgen kann, muss noch im Rahmen der weiteren Planung bestimmt werden.



Um eine möglichst geringe Aufschüttung in Plangebiet und angrenzenden Bauflächen zu erreichen, sollte der Regenwasserkanal so tief verlegt werden, dass die Aufschüttung nach der Lage des Schmutzwasseranschlusses bestimmt werden kann. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals beträgt dann rechnerisch bis zu 3,54 m.

Die Erschließung aus Sicht der übrigen Leitungsmedien ist wie folgt gegeben: Wasser-, Strom- und Telekom-Versorgung 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 gemäß Ihrem Schreiben vom 28.12.2005 die **Gasversorgung** im Baugebiet gewährleisten. Die Hauptanbindung kann über die Hauptstraße realisiert werden.

## 6 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (für das 4,5 ha messende und bis an die Gemarkungsgrenze Kaltenengers reichende Gesamtgebiet) ausgearbeitet, um zu klären, wie mit dem vom Verkehr auf der Hauptstraße ausgehenden Schall umzugehen ist. Dabei geht die gutachterliche Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüro Pies vom 20.01.2006 von einer Analyse-Verkehrsmenge DTV 2000 von 4.089 Kfz /24 Std. aus. Ausgehend von dieser Zahlenbasis errechnet sich ein Schalldruck, welcher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Das verkleinerte Plangebiet grenzt zwar nur auf kurzem Abschnitt bis an die Hauptstraße an. Allein zum Schutz für diesen kurzen Abschnitt einen Lärm-

schutzwall oder eine Lärmschutzwand zu konzipieren, würde zu einem deutlichen „Störkörper“ im örtlichen Siedlungsgefüge, im Ortsbild führen. Zudem kann die südöstlich sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße angrenzende Bebauung auch nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Die Gärten /Außenwohnbereiche der von Schalleinwirkungen betroffenen Grundstücke werden im Südsüdwesten und damit auf der von Schalleinwirkungen abgewandten Seite der Gebäude entstehen.

Es mussten also Wege des passiven Schallschutzes gefunden werden, den Immissionsschutz in der Abwägung zu behandeln. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, dass der Hauptstraße zugewandte Schlaf- und Kinderzimmer mit mechanischen Belüftungsanlagen ausgestattet werden müssen. Dies gilt für einen Bereich bis zu 40 m Abstand von der Achse der Hauptstraße; dieser ist im Bebauungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zeichnerisch festgesetzt. Zudem dürfen hier keine Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. zur Hauptstraße hin angeordnet werden.

Dazu wird planerisch wie folgt auf den Schallschutz eingegangen: In Angleichung an den Bestand beginnen die überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraße mit einem auf 12 m leicht erhöhten Abstand zur Achse der Hauptstraße.

Auf eine Anregung im Verfahren hin wurde das schalltechnische Büro um ergänzende Stellungnahme dazu gebeten, ob durch die Plangebietsverkleinerung zusätzliche Schallschutz-Erfordernisse entstehen. Dies wurde von dem Gutachter durch Mitteilung vom 22.07.2008 verneint.

## 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. **Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl GFZ:** werden nicht festgesetzt, da mit Fixierung von Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.
3. **Bauweise:** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, entlang des Nordweststrands des Plangebiets auch Kettenhäuser – entsprechend der dargelegten Zielsetzung der städtebaulichen Konzeption.
4. **Mindestgrundstücksgrößen:** werden für Einzel- und Kettenhäuser sowie Doppelhaushälften festgesetzt, um der städtebaulichen Leitidee Rechnung zu tragen und eine nicht zu hohe Verdichtung zu bewirken.
5. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:** wird aus gleichem Grund festgesetzt, um gemäß Wunsch des Gemeinderats der Entstehung großer Mehrfamilienhäuser entgegen zu wirken.
6. **Dachneigung:** In Anpassung an das übliche Maß in der Ortslage: maximal 45°.
7. **Traufhöhe und Firsthöhe:** Damit eine „eineinhalb-geschossige“ Bebauung gemäß städtebaulicher Leitidee entsteht. Die Traufhöhe darf nur auf der niedrigen Seite von Gebäuden mit Pultdächern 6 m Höhe erreichen.
8. **Katalog bauordnungsrechtlicher Festsetzungen:** Um ortsangepasste Gebäude zu erreichen, zugleich aber auch modernere Bauweisen, z. B. mit Pultdächern, zu ermöglichen.
9. **Festsetzungen zur Dachgestaltung:** damit die Dächer nicht zu stark in Aufbauten aufgelöst werden und damit nicht zu mächtige Gebäude-Kubaturen entstehen.

Zwischen der Hauptstraße und einer bereits bestehenden Transformatorstation am Nordwestrand des Plangebiets liegen seit langem Stromleitungen, deren Leitungsverlauf jedoch rechtlich nicht abgesichert ist (Grundbuch). Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Absicherung des bestehenden Leitungsverlaufs und das „Hinzulegen“ weiterer erforderlicher Stromleitungen zu ermöglichen, werden entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem erfährt die vorhandene Transformatorstation eine Darstellung als Versorgungsfläche.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft ..., weist darauf hin, dass infolge der Bestimmungen der Wasserschutzzone III A /der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen sämtliche Versickerungsanlagen sowie 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

Zur Bearbeitung der Umweltbelange in der Bauleitplanung wurde der **Fachbeitrag Naturschutz** gemäß den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes ausgearbeitet und wird der Planung angehängt.

Die **Eingriffs-Ermittlung** des Fachbeitrags ergibt folgende Ergebnisse (Tabelle 4 Seite 20 des Fachbeitrags Naturschutz):

- ca. 7.500 m<sup>2</sup> Eingriff in das Bodengefüge durch Bebauung
- ca. 3.500 m<sup>2</sup> Eingriff in das Bodengefüge durch Straßenflächen
- ca. 4.900 m<sup>2</sup> Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope (Obstwiesenbrache)
- Verlust von 2 alten Obstbäumen
- qualitativer Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild

Dem werden **Ausgleichsmaßnahmen** in der Gemarkung Sankt Sebastian auf insgesamt 8.200 m<sup>2</sup> gegenüber gestellt. Hier werden auf derzeitigem Ackerland standortheimische Hecken mit Wildobstanteil und Offenland hergestellt. Die als Maßnahme AM1 im Fachbeitrag Naturschutz (Seite 23) auf-

geführten Maßnahmen finden auf Flächen statt, welche im Eigentum der Verbandsgemeinde Weißenthurm stehen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Verfügbarmachung der Flächen /Flurstücke wird zwischen Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde abgeschlossen (siehe Anlage; siehe hierzu die ausführlichen Darlegungen im Fachbeitrag Naturschutz, u. a. Tabelle 4 im Kapitel 3.2.1.)

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 gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz (Kapitel 3.2.3) werden in einem Umfang von 45% dem Eingriff durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet; die übrigen 55% der Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung der Baugrundstücke.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im Sommer 2008 wurden von Vertretern der Landwirtschaft Bedenken zur Lage der Ausgleichsflächen vorgetragen. Diese zerschnitten die landwirtschaftliche Flur „unnötig“.

Die Abwägung des Ortsgemeinderats hierzu lautete: Der Rat erkennt einstweilen keine Alternative zu den durch bestehendes Eigentum vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen. Er bittet die Verwaltung, auf den Gesprächswunsch der Landwirtschaftskammer zu gegebener Zeit einzugehen. Sollten andere von der Landwirtschaft vorgeschlagene Flächen dieselbe Ausgleichswirkung erreichen, so kann ein Wechsel der Ausgleichsmaßnahme /-fläche auch noch nach Rechtskraft des Bebauungsplans vollzogen werden, da die Ausgleichsmaßnahme mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt ist.

## **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 volle Anwendung.

Sollte das freiwillige Verfahren nicht möglich sein, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß den einschlägigen Vorschriften einzuleiten sein.

Unabhängig von der Entscheidung über das Verfahren der Bodenordnung verbleibt die Möglichkeit, die Erschließung privatwirtschaftlich auszuführen.

## 10 Kosten der Erschließung

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

Straßen, Fußwege, Grünflächen	460.000 Euro
Kanalisation – innere Erschließung, Trennsystem	415.000 Euro
Kanalisation – äußere Erschließung, Trennsystem	340.000 Euro
Wasserversorgung	105.000 Euro
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	45.000 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 verkleinertes Plangebiet

Gesamtfläche des Plangebiets	25.076 m <sup>2</sup> = 100,0 %
Nettobauland	21.281 m <sup>2</sup> = 84,9 %
Straßen- und Wege (einschl. Wegebegleitgrün)	3.609 m <sup>2</sup> = 14,4 %
Versorgungsfläche	186 m <sup>2</sup> = 0,7 %

## 12 Zusammenfassende Erklärung

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.

Die ursprünglich gewählte „große“ Planvariante (ca. 4,5 ha) sah eine Bauflächenentwicklung im gesamten Bereich zwischen Mülheimer Weg im Südosten und der Gemarkungsgrenze von Kaltenengers im Nordwesten auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm vor. In diesem Kontext war es zunächst Absicht der Ortsgemeinde, die umwelt- und vorliegend schalltechnischen Belange in der Weise zu berücksichtigen, dass die bis dato mittig durch das Plangebiet führende Querspange zur Rheindörferstraße an den Südostrand (Mülheimer Weg) verlegt werden sollte.

Gegen diese Variante wurden umfassende Anregungen durch die Anwohner /Einwohnerschaft von Sankt Sebastian vorgetragen. Bei der Abwägung zu den Anregungen wurde intensiv geprüft, wie die Querspange mit möglichst geringer Beeinträchtigung von Anliegern geführt werden könnte. Eindeutiges schalltechnisches Plädoyer war der Vorschlag, die Querspange etwa dort zu führen, wo sie vom Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Daneben hatte der Gemeinderat gewichtige Aspekte des Wohnbaulandbedarfs in die Abwägung einzustellen. Die nachgewiesenen Zahlen der Baugenehmigungen sind seit dem Beginn des Aufstellungsverfahrens deutlich zurück gegangen. Somit hat der Gemeinderat entschieden, die Bauleitplanung zunächst für ein kleineres Gebiet fortzusetzen.

Auch zu dem verkleinerten Plangebiet gab es nunmehr deutliche Anregungen – diesmal von denjenigen Eigentümern, deren Grundstücke aus der Baulandaufwertung herausgenommen wurden. Die Gemeinde hat jedoch in dem nordwestlichen und zunächst herausgenommenen Teil der Neubaufäche künftig weiterhin die Möglichkeit, auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans Bauland zu entwickeln. Diese Entwicklung kann dann besonders auf die Implikationen eingehen, welche sich aus der Führung der Querspange und deren schalltechnischen Auswirkungen ergeben.

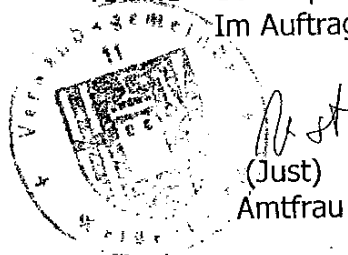
Die schalltechnischen Auswirkungen der Hauptstraße waren ebenfalls Gegenstand notwendiger Abwägung und Festsetzungen durch den Gemeinderat. So sind für die Umfassungsbauteile als auch Freiräume der ersten Grundstückszeile an der Hauptstraße entsprechende Vorkehrungen festgelegt worden.

In der Abwägung umweltplanerischer Aspekte wurden die naturschutzfachlichen Maßnahmen vorwiegend in denjenigen Gemarkungsteilen geplant, die auch Wasserschutz-Aufgaben wahrzunehmen haben. Die von Vertretern der Landwirtschaft als auch des Naturschutzes teilweise vorgeschlagenen Modifizierungen der Grundstücke und deren Lage sollen im weiteren Vollzug Beachtung finden. Zunächst einmal war es Ansinnen der Planung /des Ortsgemeinderats, Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu definieren, die aufgrund eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit auch wirklich zweckentsprechend genutzt werden können.

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2008 bis 20.06.2008 (einschließlich) sowie vom 05.11.2008 bis 18.11.2008 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

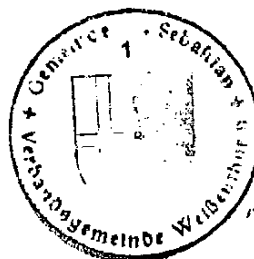
Weißenthurm, 19.11.2008

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung – Ju/Kw  
Im Auftrag:



Der Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2008 beschlossen.

St. Sebastian, 11.12.2008



Ortsgemeinde St. Sebastian

(Ehrlich)  
Ortsbürgermeisterin