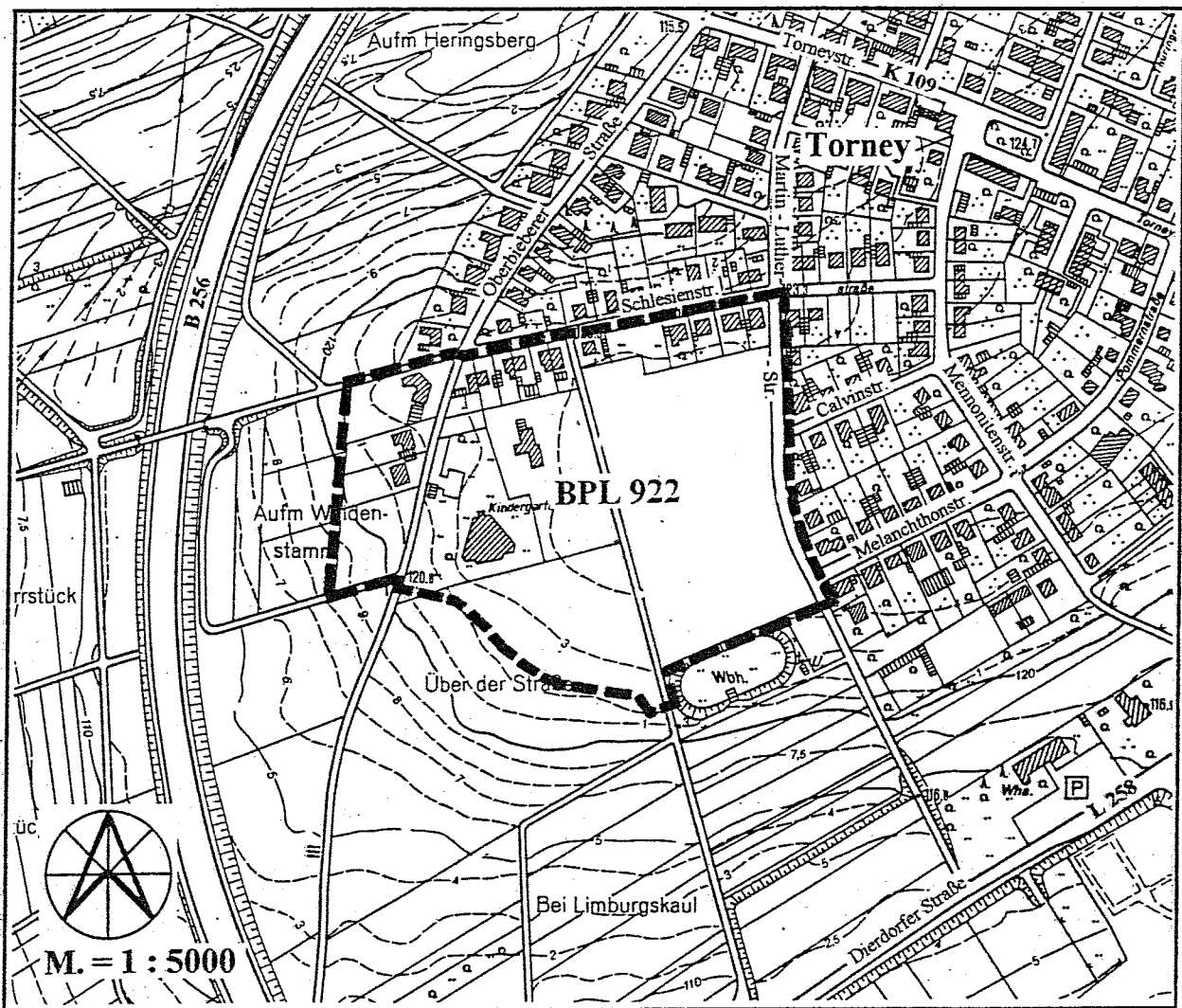


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 922 der Stadt Neuwied

## Martin-Luther-Straße

im Stadtteil Torney  
Gemarkung Niederbieber Flur 11



## Inhalt/Übersicht

- 1. Grundlagen der Planung**
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan
  
- 2. Planerische Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Gutachterliche Stellungnahmen
    - 2.1.1 Hydrogeologische Stellungnahme
    - 2.1.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag
  - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
    - 2.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
    - 2.2.2 Höhenlagen im Plangebiet
    - 2.2.3 Vorhandene Erschließung
  
- 3. Darstellung der beabsichtigten Planung**
  - 3.1 Anlaß der Planung
    - 3.1.1 Festlegung eines neuen Schulstandort für den Stadtteil Torney
    - 3.1.2 Lage des Schulstandortes im Plangebiet
    - 3.1.3 Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken
  - 3.2 Geplante Erschließung
    - 3.2.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz
    - 3.2.2 Geplante innere Erschließung
    - 3.2.3 Fußläufige Verbindungen
  - 3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  - 3.4 Art der baulichen Nutzung
  - 3.5 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.7 Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude
  
- 4.0 Hydrogeologische Stellungnahme**
  
- 5.0 Landespflege/Umwelt**
  - 5.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes
  - 5.2 Vermeidung
  - 5.3 Ausgleich
    - 5.3.1 Ausgleich innerhalb des Plangebietes
  
- 6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  
- 7.0 Bodenordnende Maßnahmen**

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 922 befindet sich im Süden des Stadtteils Torney, in der Gemarkung Niederbieber und umfaßt Teilbereiche der Flur 11.

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet auf einem Höhenrücken am Nordrand des Neuwieder Beckens, einer tertiären Grabenstruktur, die sich schollenartig im devonischen Untergrund ausgebildet hat. Das Gelände liegt ca. 50 m bis 60 m höher als das Verbreitungsgebiet der Rheinniederterrasse im zentralen Beckenbereich und ca. 30 m bis 40 m oberhalb des nördlich gelegenen Aubachtales.

Örtlich begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch die vorhandene Schlesienstraße, im Osten durch die Martin-Luther-Straße und im Süden durch den vorhandenen Wasserhochbehälter der Stadtwerke Neuwied GmbH, sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die westliche Grenze bildet die Häuserzeile westlich der Oberbieberer Straße.

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 922 hat eine Größe von rd. 6,3 ha.

### 1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 stellt für den größten Teil des Plangebietes Nr 922 „Wohnbaufläche“ dar. Der im Bebauungsplan vorhandene Kindergarten ist einschließlich seines gesamten Grundstückes als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

Das Baugebiet wird zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie zum Wasserhochbehälter hin durch einen Grüngürtel abgegrenzt.

Aufgrund der nachfolgend noch näher beschriebenen Planveranlassungen wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu ändern.

Diese Änderungen werden im entsprechenden Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Gutachterliche Stellungnahmen

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene gutachterliche Stellungnahmen eingeholt.

### 2.1.1 Hydrogeologisches Gutachten

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde vom Chemisch Technischen Laboratorium Heinrich Hart GmbH geklärt, ob im Bereich des Bebauungsplanes prinzipiell die Möglichkeit besteht, anfallende Niederschlagswässer zu versieein oder zu versickern. Weitere Ausführungen erfolgen unter Punkt 4.0 dieser Begründung.

### 2.1.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der gemäß § 17 Landespflegegesetz geforderte landespflegerische Planungsbeitrag wurde vom Landschaftsbüro Schnug-Börgerding aus Altenkirchen erstellt. Weitere Ausführungen zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und des beabsichtigten Ausgleiches erfolgen unter Punkt 5.0 dieser Begründung sowie in dem erstellten Fachgutachten.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Entlang der Schlesienstraße und auf der östlichen Seite der Martin-Luther-Straße sind fast alle Grundstücke bebaut. Es handelt sich dabei um eine Wohnbebauung in überwiegend ein- teilweise zweigeschossiger offener Bauweise, zum Teil als Mehrfamilienwohnhäuser.

Entlang der Oberbieberer Straße befinden sich eingeschossige Wohngebäude, sowie der viergruppige Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde Niederbieber. Im rückwärtigen Bereich des Kindergartens ist über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Nr. 96/2 und die Schlesienstraße ein weiterer Gebäudekomplex – ehemaliges Pfarrhaus- angebunden.

Den übrigen überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen landwirtschaftliche Nutzflächen ein.

Zu den aus landespflegerischer Sicht zu nennenden Nutzungen erfolgen umfangreiche Aussagen im landespflegerischen Planungsbeitrag und unter Punkt 5.0 dieser Begründung.

### 2.2.2 Höhenlagen im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet weist keine gravierenden Höhendifferenzen auf. Es ist eben bzw. im westlichen Bereich leicht nach Westen bzw. Südwesten geneigt und liegt bei einer mittleren Hanglage von unter 5% auf einer Höhe von ca. 120 m über NN.

### 2.2.3 Vorhandene Erschließung

Die bereits beidseitig bebaute Schlesienstraße ist mit einem beidseitigen Bürgersteig und einer Fahrbahn ausgebaut. Die Oberbieberer- und Martin-Luther-Straße sind im Plangebiet bisher nur provisorisch hergestellt.

## 3. Darstellung der beabsichtigten Planung

### 3.1 Anlaß der Planung

#### 3.1.1 Festlegung eines neuen Schulstandortes für den Stadtteil Torney

Der Stadtrat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 23.05.1996 beschlossen, daß im Stadtteil Torney eine neue Grundschule errichtet werden soll. Dieser Beschluß basiert auf dem Beratungsergebnis zur Schulentwicklungsplanung aus dem Jahr 1995 und einer darauf aufbauenden Standortuntersuchung für Torney.

Aufgrund erheblicher Raumengpässe u.a. an den bestehenden Grundschulen in Neuwied-Heddesdorf und Oberbieber wurden seinerzeit neben kurzfristigen baulichen Lösungen auch grundsätzliche Weichenstellungen für die Infrastruktur der Grundschulen geprüft und diskutiert. Zusätzlich zum inzwischen realisierten Neubau auf dem Heddesdorfer Berg verfestigten sich die Überlegungen, mit Blick auf eine weitere Entzerrung der Schulbezirke Oberbieber/Torney und Niederbieber sowie auf die Bevölkerungsentwicklung einen weiteren Grundschul-Standort im Stadtteil Torney zu realisieren.

Für die Suche nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer zweizügigen Grundschule wurden daraufhin verschiedene möglich erscheinende Bereiche in Torney näher analysiert. Dabei galt als Untersuchungskriterium neben der geforderten Zweizügigkeit als Prämisse, daß außer dem Stadtteil Torney auch der Bereich „Weißer Berg“ zum möglichen Einzugsbereich der Grundschule gehören soll.

Daneben waren weitere Kriterien für die Standortuntersuchung ausschlaggebend, die in Anlage 1 zu dieser Begründung aufgeführt sind.

Bei der Gegenüberstellung der drei möglichen Standortbereiche und Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke entschied sich der Stadtrat für den Standort an der Martin-Luther-Straße.

#### 3.1.2 Lage des Schulstandortes im Plangebiet

Aufgrund der im Vergleich zu der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Bebauung und neu beabsichtigten Ausweisung von Baugrundstücken für den Ein.-bis Zweifamilienwohnhausbau benötigt der Schulstandort eine relativ großen Grundstücksfläche. Aufgrund der zwangsläufig größeren Gebäudekubaturen sollte eine Lage gefunden werden, die sich in die vorhandene und neue Struktur ohne große städtebauliche und nachbarrelevante Spannungen einfügt.

Aus diesem Grund wurde der Standort direkt an der Martin-Luther-Straße unmittelbar nördlich des vorhandenen Wasserhochbehälters ausgewählt. Durch die bereits sehr dichte und hohe vorhandene Abpflanzung des Ortsrandes und die entlang der Martin-Luther-Straße vorhandenen zweigeschossigen Gebäude kann sich der neue Gebäudekomplex städtebaulich harmonisch einordnen.

Die Grundstücksgröße von rd. 5700 qm ermöglicht bauliche Erweiterungen sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Turnhalle.

### **3.1.3 Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken**

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Grundschule sollen ebenfalls die Voraussetzungen für neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Hierfür bietet sich die verbleibende Fläche zwischen der Wohnbebauung an der Schlesienstraße und dem neuen Grundschulstandort an.

Je nach Aufteilung der Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 922, die im Rahmen der anschließenden Baulandumlegung erfolgen wird, können ca. 40 neue Bauplätze geschaffen werden, sodaß die aktuelle Bedarfsdeckung mit Realisierung des Bebauungsplanes befriedigt werden kann und die bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abgemildert werden können.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer sich anschließender Maßnahmen, wie Bodenordnung, Erschließung und Bebauung.

## **3.2 Geplante Erschließung**

### **3.2.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz**

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die unter Punkt 2.2.3 aufgeführten vorhandenen städtischen Straßen, die soweit sie noch nicht ausgebaut sind, einen ordnungsgemäßen Ausbau erhalten.

### **3.2.2 Geplante innere Erschließung**

Die Oberbieberer Straße erhält einen Ausbau, der die vorhandenen örtlichen Verhältnisse und bereits erfolgten Straßenlandankäufe berücksichtigt. Entlang der Oberbieberer Straße wird eine Ausbaubreite von insgesamt 8,0 m festgesetzt, wobei aufgrund des am Ende der Straße vorhandenen Kindergartens der östliche Bürgersteig 2,25 m breit ausgebaut werden soll. Die ausgewiesene Wendeanlage berücksichtigt die stattgefundenen Vereinbarungen und Verhandlungen im Rahmen der Bauvoranfragen für die drei im Westen des Plangebietes noch un bebauten Grundstücke.

Die zur Zeit noch bis zum vorhandenen Wasserhochbehälter verlaufende Martin-Luther-Straße wird etwa in der Mitte des Plangebietes verschwenkt und über eine neue Planstraße in das geplante Wohngebiet hineingeführt. Durch die Unterbrechung der Martin-Luther-Straße wird eine Verkehrsberuhigung gerade im Hinblick auf den geplanten Schulstandort erwartet.

Von der neuen Planstraße A führt eine weitere kurze Stichstraße –Planstraße B– bis zum ehemaligen Pfarrhaus und erschließt die angrenzenden Bauflächen.

Vom Straßenausbau ist eine Trennung zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereich (Bürgersteig) geplant, die gerade im Hinblick auf die verschiedenen vorhandenen und geplanten sozialen Einrichtungen eine sichere Benutzung des öffentlichen Straßenraumes für Fußgänger insbesondere für Kinder gewährleisten soll.

Öffentliche Parkflächen werden so angelegt, daß die Bürgersteige hinter diesen weitergeführt werden können, um eine evtl. mögliche Gefahrenquelle von vorne herein auszuschließen.

Entlang der Martin-Luther-Straße, beginnend ab der oben dargestellten Verschwenkung bis zum geplanten Schulgrundstück wird der westliche Bürgersteig wie im Bereich des Kindergartens an der Oberbieberer Straße auf 2,25 m Breite festgesetzt.

### 3.2.3 Fußläufige Verbindungen

Neben einer für Kraftfahrzeuge ausreichenden Dimensionierung und Planung des Straßennetzes zu sorgen, ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung die fußläufige Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Neben den unter Punkt 3.2.2 beschriebenen Straßen, die Bürgersteige erhalten, sollen insbesondere der vorhandene Kindergarten, die geplante Grundschule und der geplante Kinderspielplatz gut fußläufig erreichbar sein. Aus diesem Grund wird –wie oben beschrieben– das in Torney vorhandene Straßennetz, daß eine Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig vorsieht, beibehalten.

Darüberhinaus werden zusätzliche separate Wegeverbindungen, zum einen von der Oberbieberer Straße am südlichen Bereich des Kindergartengrundstückes vorbei bis zur Planstraße A, sowie von der Schlesienstraße im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsweges bis zur Planstraße B geschaffen. Der letztgenannte Fußweg ist nur für das Eckgrundstück Schlesienstraße Nr. 12 noch befahrbar, da sich im hinteren Grundstücksteil eine Garagenzufahrt befindet.

Der geplante öffentliche Kinderspielplatz ist nur über fußläufige Wegeverbindungen erreichbar. So kann ein direkter Zugang zu einer befahrbaren Straße verhindert werden und die Sicherheit der Kleinkinder erhöht werden.

Insgesamt kann so ein gutes fußläufiges Verkehrsnetz aufgebaut werden, daß den speziellen Anforderungen in diesem Plangebiet Rechnung trägt.

### **3.3 Ver.-und Entsorgungseinrichtungen**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung können nach Mitteilung der hierfür zuständigen Stellen durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

Zur gesicherten Abwasserbeseitigung muß ein neues Regenrückhaltebecken im Bereich des Berliner Platzes errichtet werden

Diese Maßnahme ist von Seiten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied in Planung. Mit dem Bau des Rückhaltebeckens soll, sofern die finanziellen Mittel 1999 zur Verfügung gestellt werden, in diesem Jahr begonnen werden, so daß rechtzeitig -zur Errichtung der Hochbauten im Plangebiet, mit denen in etwa drei Jahren nach der an den Bebauungsplan sich anschließenden Bodenordnung und Erschließung begonnen werden kann,- die Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt mit 48 cbm/h bei 1,5 bar Restfließdruck.

Die im Bereich der Martin-Luther-Straße und Oberbieberer Straße neu geplanten Baumstandorte werden soweit möglich außerhalb der bereits vorhandenen Leitungstrassen festgesetzt. Dort, wo dies nicht möglich ist, werden beim Ausbau entsprechende Schutzvorrichtungen erforderlich, die vom Straßenbaulastträger zu finanzieren sind.

### **3.4 Art der baulichen Nutzung**

Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Diese Nutzungsarten sind in anderen Bereichen zulässig und würden sich in die geplante und bereits vorhandene Nutzungsstruktur nicht einfügen.

Mit den vorgenommenen Gliederungen des Allgemeinen Wohngebietes soll der Charakter des Gebietes als überwiegend zur Wohnnutzung dienend betont und erreicht werden.

### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB werden im Bebauungsplan höchstzulässige Werte festgesetzt, um eine max. vertretbare städtebauliche Bebauungsdichte zu ge



währleisten. Diese orientiert sich im Plangebiet an der relativ aufgelockerten Umgebungsbebauung in Torney.

Dabei werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die in § 17 BauNVO vorgegeben sind, nicht überschritten.

Bei den bereits vorhandenen Baugrundstücken orientieren sich die Werte am Bestand und sind so ausgelegt, daß bauliche Erweiterungen möglich sind.

Bei den neu ausgewiesenen Wohngrundstücken beträgt die Grundflächenzahl 35 %, wobei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO diese durch die dort erwähnten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Ebenfalls aufgrund der vorhandenen Bebauung erfolgen die Ausweisungen von max. 1 Vollgeschoss in der Schlesienstraße und Oberbieberer Straße.

Die übrigen Grundstücke erhalten eine eingeschossige Ausweisung teils aufgrund der vorhandenen Bebauung, teils zur Abstufung gegen die freie Landschaft.

Die im Plangebiet festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudehöhen und gewährleisten eine abgestufte Höhenentwicklung zum Ortsrand hin.

### **3.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 22 BauNVO kann in Bebauungsplänen die Bauweise festgesetzt werden.

Im übrigen Plangebiet werden zur städtebaulichen Ordnung Einzel- und Doppelhäuser, zum westlichen Ortsrand hin nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand festgeschrieben.

Die Baugrenzen können durch untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Wintergärten, Erker) bis zu einer max. Tiefe von insgesamt 3,0 m und Breite von 4,0 m überschritten werden, um einen größeren gestalterischen Spielraum für den Bauherren zu ermöglichen, wobei ein Mindestabstand zur Straße von 3,0 m zwingend einzuhalten ist.

Zur Erhöhung der Wohnqualität vor allem in den neu festgesetzten Wohngebieten werden Regelungen betreffend die Anordnung von Garagen und Stellplätzen getroffen. Diese sind nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüberhinaus auch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wobei ihre Anzahl dort auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird. So soll erreicht werden, daß eine Begrünung der Vorgartenbereiche noch möglich ist. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Gebäude ein Garten- bzw. Gerätehaus bis 50 qm umbauten Raum zulässig.

### 3.7 Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude

Im Eckbereich der Schlesienstraße und der vorhandenen Bebauung an der Martin-Luther Straße sind bereits Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden.

Für die übrigen neuen Baugrundstücke werden Begrenzungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorgenommen, um nachbarrechtlichen Spannungen vorzubeugen und die geplanten und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausreichend groß dimensionieren zu können.

### 4.0 Hydrogeologische Untersuchungen

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden vier Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 7,0 m und 16,0 m erstellt. Das entnommene Bohrgut wurde gemäß DIN 4022 angesprochen und die Ergebnisse in Schichtenverzeichnissen niedergelegt. Aus den Bohrungen wurden einige Bodenproben entnommen und in Glasbehälter gefüllt. Die aus der Bodenansprache ermittelten Bohrprofile sind gemäß DIN 4023 zeichnerisch dargestellt. Auf das erstellte Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

Daneben wurden zwei Bohrungen zu Einfachsickermeßstellen ausgebaut und jeweils zur überschlägigen Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes ein Sickerversuch mit konstanter Wasserzugabe bzw. mit fallender Druckhöhe durchgeführt. Eine Bodenprobe wurde zur Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes gemäß DIN 18123 nachgesehen.

Die generelle hydrogeologische Situation wird geprägt durch eine ebene bzw. nach Südwesten geneigte, gering wasserdurchlässige Löß(-lehm)schicht, die im Bereich des Bebauungsplanes eine Dicke von ca. 3-4 m aufweist und deren Mächtigkeit nach Süden auf über 11 m zunimmt. Darüber ist bereichsweise gut wasserdurchlässiger Bims, der aber nur wenige Dezimeter mächtig und lückenhaft ausgebildet ist, vorhanden. Im Löß wurden ab 2,5 m bzw. 3,0 m Tiefe Vernässungen festgestellt. Es handelt sich um Schichtwasser, das durch die Infiltration von Niederschlagswässern entsteht und der Hangneigung folgend nach Süden bzw. Südwesten fließt. Darunter folgen mäßig wasserdurchlässige Sande und Kiese der Mittelterrasse.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß flache Verrieslungsmulden, die eine vollständige Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer ermöglichen, nicht realisiert werden können.

Daher wird die Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken nicht zwingend vorgeschrieben. Eine freiwillige Versickerung bleibt selbstverständlich möglich und wird begrüßt.

Die gemeinsame Versickerung des Oberflächenwassers auf der Sammelausgleichsstelle wird aus Kosten- und Machbarkeitsgründen nicht zwingend vorgeschrieben.

## 5.0 Landespflege/Umwelt

### 5.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes

Gemäß § 1 a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit in die Abwägung einzustellen und mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen zu bewerten.

Aufgabe der planenden Gemeinde ist es, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Für die gem. § 17 Landespflegegesetz erforderliche Ermittlung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wurde das Landschaftsbüro Schnug-Börgerding aus Altenkirchen mit der Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrag beauftragt.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt eine umfangreiche Bestandserfassung der ökologischen Ist-Situation. Es werden umfangreiche Aussagen zum Landschaftshaushalt, zum Landschaftsbild und zur derzeit noch bestehenden Nutzung gemacht. Auf die Aussagen des Gutachtens wird daher an dieser Stelle verwiesen.

Daneben werden zu den in § 2 Landespflegegesetz formulierten grundsätzen Zielsetzungen bezogen auf den Planungsraum dargelegt, hier insbesondere zum Boden.- Wasser.- Klima.- und Arten.- und biotopschutz, zum Landschaftsbild und der Erholungsnutzung.

In einer Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen der Bebauung und die baugiebtsbezogenen Zielsetzungen näher untersucht und aufgelistet.

Ziel des landespflegerischen Konzeptes ist die Aufrechterhaltung und Neuentwicklung landschaftlicher Funktionen zum Boden.- Wasser.- Klima.- Biotop.- und Landschaftsbildschutz nach erfolgter Bebauung. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden im landespflegerischen Begleitplan tabellarisch aufgelistet und den Eingriffen gegenübergestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß durch die entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen eine im wesentlichen ausgeglichene Bilanz erzielt werden kann.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des <Naturhaushalte und des Landschaftsbildes mit der Bauflächenentwicklung verbunden sein werden.

## 5.2 Vermeidung

Unter Punkt 3.1 ist der Anlaß der Planung beschrieben. Danach können die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Grundschule und neuer Bauplätze nicht zugunsten des Erhalts der Ackerflächen und der damit verbundenen landespflegerischen Zielsetzungen aufgegeben werden.

Eine Vermeidung der Eingriffe ist daher nicht möglich, ebenso wenig eine Reduzierung der Baugebietsgröße als solche. Diese bietet sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten in der hier vorgesehenen Form zur Schaffung eines abgerundeten Ortsrandes an.

## 5.3 Ausgleich

### 5.3.1 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Nachdem wie unter Punkt 5.2 beschrieben, eine Vermeidung des Eingriffes nicht möglich ist, ist über geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden, die den Eingriff so minimieren, daß keine nachhaltigen Auswirkungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben.

Vom Grundsatz her wird zunächst versucht, den Ausgleich für den Eingriff jedem Bauherrn auf den privaten Grundstücksflächen selbst aufzuerlegen.

Aus diesem Grund erfolgen auf den für Wohnbebauung ausgewiesenen Grundstücksflächen umfangreiche Fesetzungen zur Reduzierung des Eingriffes, zur größtmöglichen Vermeidung von nicht zwingend benötigten Befestigungen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie zum Erhalt von vorhandenen Bäumen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls Baumanpflanzgebote sowie Grünflächen festgeschrieben.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sowie der Reduzierung der Grundflächenzahlen von nach § 17 BauNVO zulässigen 40 % auf 35 % kann der Eingriff minimiert und teilweise ausgeglichen werden.

Durch diese Maßnahme ist der Eingriff jedoch noch nicht vollständig ausgeglichen. Der landespflegerische Planungsbeitrag sieht daher Ersatzmaßnahmen auf einer zusätzlichen Fläche, die als Ortsrandgestaltung das Plangebiet abrunden soll und zwischen vorhandenen Kindergarten und zukünftigen Schulgrundstückgelegen ist, vor.

Gefordert werden rd. 5000 qm Ersatzfläche, auf denen umfangreiche Anpflanzungsvorzunehmen sind.:

Da gemäß §1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, werden für die Zuordnung nur die Baugrundstücke herangezogen, die zum jetzigen Zeitpunkt dem

Außenbereich zuzuordnen sind. Das gleiche gilt für die Erschließungsstraßen. Für die unter Punkt 2.2.2 beschriebenen bereits vorhandenen oder zum Teil nur provisorisch ausgebauten Straßen werden keine Ausgleichsflächen mehr zugeordnet.

Ingesamt finden so durch die Vielzahl von getroffenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Belange von Natur und Landschaft in einem ausreichenden Maße Berücksichtigung.

#### **7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur einheitlichen Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer und ihrer zulässigen Aufbauten getroffen sowie Regelungen betreffend Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern.

Insgesamt erfolgen jedoch keine allzu detaillierten Regelungen, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit dem einzelnen Bauherren zu überlassen.

#### **8.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Da das Plangebiet zur Zeit noch aus einer Vielzahl von einzelnen kleinen Splitterparzellen besteht, die nicht über eine freiwillige Bodenordnung geordnet werden können, ist zur Realisierung der Planung eine förmliche Baulandumlegung erforderlich, die im Anschluß an das Verfahren eingeleitet werden soll.