

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren
„Eitzenbach“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

Gemarkung Föhren
Flur 8

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

November 2010

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	5
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	6
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	6
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben.....	6
3.2	Topographische Situation	6
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte,	6
3.4	Nutzungsverteilung	7
	Siedlungsstruktur	8
	Begrünungskonzept	8
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	9
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
	Flächen für die Wasserwirtschaft	9
3.5	Erschließung.....	9
3.6	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen...	9
4.0	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	10
5.0	VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	10
5.2	Wasserversorgung.....	11
5.3	Stromversorgung	11
5.4	Telekommunikationsleitungen	11
6.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	11
7.0	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	11
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	11
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ...	12
9.0	FLÄCHENBILANZ.....	13

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch weitere Bauflächen den anstehenden Bedarf kurzfristig decken. Es wird hierbei ein bislang landwirtschaftlich genutzter Bereich unmittelbar am Ortskern gelegen erschlossen. Der größere Flächenanteil wurde landwirtschaftlich genutzt und wird nun nicht mehr bewirtschaftet.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurden 2005 bis 2008 mehrere Erschließungsalternativen an zwei grundsätzlich verschiedenen Standorten untersucht. Hierbei wurden insbesondere die Aspekte:

- Abgrenzung des Plangebietes
- Anbindung an die Ortslage
- innere Aufteilung und Bauformen
- Anforderungen aus Sicht der Landespflege (Stichwort: Wendehals und Fledermäuse)
- Ver- und Entsorgung
- Erschließungskosten
- Bodenordnung

Auf Grundlage dieser Vorüberlegungen wurde im Januar 2008 ein erster städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet.

Eingeflossen in diese Vorüberlegungen sind sowohl Aspekte der Umweltbelange, des Hochwasserschutz (Außengebietsentwässerung) sowie einer insgesamt wirtschaftlichen Erschließung. Auch Fragen der Bodenordnung wurden anhand des städtebaulichen Konzeptes mit Stand Januar 2008 geprüft. Hierbei zeigte sich das die sich aus dem Vorentwurf ergebenden Abzugsverhältnisse an der Grenze der gesetzlich vertretbaren Größenordnungen liegen.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden ornithologischen Untersuchungsergebnisse wurde eine erneute Diskussion der endgültigen Plangebietsgröße erforderlich. Mit der Reduzierung des Plangebietes den Erfordernissen aus tierökologischer Sicht entsprochen.

Die jetzt gewählte Abgrenzung sowie Bauflächenverteilung ist das Ergebnis einer Optimierung aller v.g. Anforderungen. Die Abgrenzung läßt die Option einer Erweiterung nach Norden bewußt offen.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Ortsgemeinde Föhren sind im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1984/85 inkl. Fortschreibung vom 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP übergreifend die **Schwerpunktfunktionen** „Wohnen“ (**W**) und „Erholung“ (**E**) zugewiesen.

Somit können Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP der VG-Schweich ist der Untersuchungsbereich zu ca. 75 % als „Wohnbauflächen“ (W), der Rest als land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Für die Erweiterung und Änderung des FNP sind bereits notwendige Beschlüsse gefaßt.

Es handelt sich hier um Übernahme der Darstellung im FNP des Bereiches „Eitzenbach“ als geplante Wohnfläche.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung sind in der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen. Der Verbandsgemeinderat Schweich hat die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen (W) im Bereich der Gemarkung Föhren, beschlossen.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eitzenbach“ wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses 2008 eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB (Scoping) durchgeführt, mit dem Ziel, dort ein „allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und langfristige Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände (Stand der FNP-Fortschreibung, Sondergutachten, welche die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung dokumentieren) ist festzustellen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs. 2.3 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil das Baugebiet nicht unter die UVP-Pflicht des §3b UVPG fällt.

Eine allgemeine Vorprüfung gem. §3c UVPG zur Durchführung einer UVP ist gem. Anhang 1 Nr. 18.7 UVPG bei Flächengrößen der GRZ gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 und 100.000 m² erforderlich. Laut Flächenbilanz beträgt die neu zulässige Versiegelung gemäß GRZ (0,4) im Bebauungsplangebiet ca. 12.770 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes gem. Anhang 1 Nr. 18.5.2.

Ausweislich der in der Bebauungsplan-Begründung Teil 1 (Städtebau) als auch Teil 2 (Umweltbericht) dargestellten Sachverhalte sind über das Naturschutzrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen nicht zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war insofern entbehrlich.

Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 18.06.2009 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Föhren beschlossen, für den Bereich „Eitzenbach“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Erörterungstermin gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde 2008 durchgeführt.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Föhren, Flur 8.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP sowie Festlegungen für die Gesamtfortschreibung des FNP
- Umweltbericht und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Ausweisung von Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie die Ableitung von Niederschlagswasser. in Bezug auf

Die Eignung des Geländes wurde im Umweltbericht sowie Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

3.2 Topographische Situation

Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und stellt eine sinnvolle Abrundung im Norden dar. Das Gelände fällt mit wechselnder Neigung von ca. 3% bis 10% in östlicher Richtung. Für die Bebauungsplanbearbeitung wurde ein flächendeckendes örtliches Aufmaß erarbeitet und in den Plan integriert. Der Bewuchs, insbesondere Einzelbäume, wurden hierbei in Größe und Lage bestimmt. Die Geländehöhen erstrecken sich von ca. 210 bis 240 m ü. NN. Die einzelnen Höhenschichtlinien sind dem Plan zu entnehmen.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte.

A) Landespflege

Der nun angestrebte und gegenüber der Urplanung fast um die Hälfte reduzierte Geltungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-23 LNatSchG RP. Flächen oder Bestände mit Pauschenschutz aufgrund § 24 LPfIG RP sind nicht betroffen.

Förmlich festgesetzte Wasserschutzzonen oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäische Vogelschutzgebiete bzw. für Gebiete die den Kriterien der FFH-Habitatrichtlinie entsprechen.

Zu berücksichtigende Vorgaben ergeben sich aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sowie den Untersuchungsergebnissen in Bezug auf die Fledermauskartierung und avifaunistische Begutachtung der Landschaftsökologin Gessner. Es handelt sich insbesondere um Anforderungen an Fledermausvorkommen und Nahrungshabitate für Spechtarten.

Auf Grund der Ergebnisse wurde der Geltungsbereich unter weitestgehender Berücksichtigung der tierökologischen Anforderungen reduziert. Die für die geschützten Spechtarten als Nahrungshabitat bedeutsamen Grünflächen konnten so entsprechend den Vorschlägen des Gutachters erhalten werden. In Bezug auf die Fledermausvorkommen sind auch im Baugebiet Habitatbäume zu erhalten. Diese werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Trotzdem lässt sich ein Teilverlust von einzelnen, für Fledermäuse potentiell nutzbaren Bäumen nicht vermeiden.

Für die Konzeption des künftigen Baugebietes bedeutet dies:

- Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung tierökologischer Anforderungen
- Erhalt einer grünen Achse in etwa in der Mitte des Baugebiets
- Erhalt von Grünflächen mit wertvollem Baumbestand zwischen der Altbebauung und dem neuen Baugebiet

Nach abschließender Bewertung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die Specht- und Fledermauspopulationen durch Frau Dipl.-Biologin Gessner ist der Bestand der ansässigen Populationen durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet. Vor allem auch unter Berücksichtigung der in der Umgebung von Föhren weiterhin vorhandenen Habitatausstattung. Durch den Bauleitplan wird somit die Verbotsvorschrift des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nicht verletzt.

3.4 Nutzungsverteilung

Das Plangebiet untergliedert sich in die folgenden Nutzungsbereiche

- Flächen für Wohnbebauung „WA-Flächen“
- Grünflächen mit Funktionen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Wohnbebauung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird das gesamte Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der angestrebten Nutzung des Bereiches werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nutzungen nach § 4(2)2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) sowie Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind in fußläufiger Entfernung als Versorgungseinrichtungen in ausreichender Zahl vorhanden. Der Ausschluß v.g. Nutzungen ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, der Öffnungszeiten und dem damit verbundenen Störpotential geboten. Der städtebauliche Entwurf ist ausschließlich auf die Errichtung von _____ in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet.

In Teilbereichen werden entsprechend der vorh. Topographie Untergeschosse entstehen, welche nach der LBauO als Vollgeschosse gelten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Schemaschnitte in Verbindung mit der Höhenlage der Erdgeschosebene (bezogen auf Oberkante Straße) verbindlich geregelt.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Bereiches ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt _____ können. Gedacht ist hier in der Regel an Grundstückseinheiten von ca. 500 bis 600 m². Einzelfällen, z.B. bei Eckgrundstücken, beträgt die Grundstücksgröße auch über 800 m². Die Bautiefen werden in der Regel einheitlich tief mit 15,0 m festgesetzt.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur wird _____ Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Grünflächen

Diese Flächen nehmen Bezug auf landespflegerisch schützenswerte bzw. bedeutungsvolle Bereiche. Der Grünzug im Süd-Osten des Plangebietes berücksichtigt die Anforderungen aus Sicht der Landespflege sowie der Wasserwirtschaft.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur orientiert sich an den folgenden Aspekten:

- im Norden an Erfordernissen gemäß der ornithologischen Untersuchungsergebnisse sowie Vorgaben für die Oberflächenwasserführung des Außengebietes
- im Süd-Osten an den landespflegerischen Vorgaben

Die Festlegung der Stellung der Gebäude wird zur Optimierung der Sonnennutzung teilweise vorgegeben, sie ist ansonsten innerhalb der überbaubaren Flächen frei wählbar.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden Regelungen getroffen in Bezug auf:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl,
- maximal zulässiges Gebäudevolumen durch Festlegung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe.

Begrünungskonzept

Leitziel für das Begrünungskonzept ist die Entwicklung einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung sowie einer möglichst intensiven Durchgrünung des Gebietes. Alle öffentliche Grünflächen sind miteinander verbunden, so daß ein geschlossenes System entsteht. Die öffentlichen Grünflächen dienen auch zur Aufnahme der notwendigen Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. Ableitung.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Art und Umfang von Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind in den textl. Festsetzungen geregelt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten. Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden teilweise außerhalb des Plangebietes realisiert. Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros IGR Rockenhausen zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke bzw. der Ortsgemeinde erstellt wurde.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0 bzw. Entwässerungskonzept.

3.5 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt mit Anbindung an die _____ und den Karlsweg. Somit ist eine beidseitige Zufahrt möglich. Die Strassen werden verkehrberuhigt (ohne Gehwege) ausgebaut. Die Gesamtbreite beträgt 5,50 m.

Die Stichstraße dient als Untererschließung eines kleinen Wohnbereiches. Der Stich geht von der Erschließungsstraße aus und endet in einer Wendeanlage gemäß EAE Typ 3.

Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Ein Wirtschaftsweg, der als Verlängerung des Furnusweg in die freie Landschaft führt, soll auch künftig als fußläufige Verbindung erhalten bleiben.

Die Option einer Erweiterung soll langfristig gesichert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen können durch Umwandlung der öffentlichen Grünfläche bereitgestellt werden.

3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Hierbei werden _____ verschiedene Festsetzungen für die einzelnen Funktionsbereiche getroffen.

Nutzungsverteilung Gebäudevolumen

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) Dachaufbauten sowie zulässiger Materialien.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.0 UMWELTBERICHT

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des Umweltberichtes sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht zum B-Plan.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros IGR Rockenhausen zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde. Hieraus ein Zitat:

Zitat Anfang

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Freispiegelgefälle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Eitzenbachstraße. Es wird hingewiesen, dass nicht alle Keller im Freispiegelgefälle entwässert werden können. Die Satzungen der Verbandsgemeindewerke Schweich sind zu beachten.

Oberflächenentwässerung / Außengebietsentwässerung

Das Oberflächenwasser des Baugebietes und des zugehörigen Außengebietes wird größtenteils über offene Mulden einer Fläche östlich des Baugebietes zugeführt und bewirtschaftet. Alle Oberflächenwässer der Grundstücke sind soweit dies bedingt durch die Topographie möglich in die Mulden zu entwässern. Dort, wo es nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal, der in der Straße verlegt wird.

Zur Bemessung der Mulden werden 50 l/m² versiegelte Fläche angesetzt.

Aus dem südlichen Bereich des Baugebietes wird ein Teil des Oberflächenwassers aus topografischen Gründen direkt in den "Eitzenbach" eingeleitet.

Zitat Ende

Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung mit Anschluss an die beiden vorgenannten Strassenzüge. Der Versorgungsdruck im Baugebiet ist größtenteils ausreichend. Lediglich im höher gelegenen Bereich (Anschluss Karlsweg) sind niedrigere Versorgungsdrücke vorhanden. Hier wird der Einbau von privaten Druckhöhenanlagen empfohlen

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit der RWE Net AG abgestimmt.

5.4 Telekommunikationsleitungen

Erfolgt als Ergänzung des vorh. Netzes. Evtl. erforderliche Leitungsanpassungen werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 4,7 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind. Die Realisierung des Bebauungsplanes kann daher ohne Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB nicht erfolgen.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Auszug aus dem Umweltbericht:

Für das engere Plangebiet wurden zahlreiche Varianten Alternativen bzgl. Details zur Flächenausdehnung und Möglichkeiten zur inneren Erschließung diskutiert. Hierzu existiert eine eigenständige städtebauliche Untersuchungsreihe aus dem Vorfeld der Bebauungsplanung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Hierin wurden begleitend durch die Fachgutachterin auch die voraussichtlichen Wirkungen auf die Fledermaus- und Spechtpopulationen abgeschätzt. Die seinerzeitigen Basisvarianten wurden im Zuge des Verfahrens weiterentwickelt und vor allem mit Berücksichtigung der tierökologischen Wertung deutlich reduziert.

Eine weitere naturschutzrechtliche Optimierung des Geltungsbereiches erfolgte im Bereich der Regenrückhaltebecken, die besser auf das Gelände abgestimmt wurden und lagemäßig weiter von den Feuchtfleichen am Eitzenbach abgerückt wurden.

Damit wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang eingeräumt.

Die verbleibenden Abweichungen von grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Zielvorstellungen betrifft im wesentlichen die bei Umsetzung des Vorhabens zwangsläufig entstehende Versiegelung und die nur teilweise Umsetzung tierökologischer Vorgaben unmittelbar am alten Ortsrand.

Die Eingriffe entstehen insbesondere

- § Durch die nicht weiter vermeidbare Beseitigung von einigen potentiell wichtigen Quartiersbäumen im Baugebietsinneren, insbesondere am Rand zur vorhandenen Ortslage
 - durch nahezu vollständige Beseitigung der Streuobstbestände auf den Flurstücken 262 bis 268/2 und 326, 328
- § in nur eingeschränkter Entwicklung des fachgutachterlich geforderten Verbindungskorridors in etwa der Mitte des Baugebietes in Südost-Nordwest-Richtung

Damit wird den landespflegerischen Zielvorstellungen weitgehend entsprochen. Für darüber hinaus gehenden Erhalt von Obstgehölzbeständen und Wiesen ist bei einem Vorrang der Bauungsabsicht u.a. aufgrund verkehrlicher Zwänge und daran gebundener wirtschaftlicher Notwendigkeiten keine verbindliche Sicherung möglich. können bestenfalls noch einzelne Gehölzexemplare erhalten werden, die durch Isolierung keine gesamtökologisch wirksamen Effekte mehr erzielen werden.

Durch die Errichtung von rd. 51 Häusern entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, der entlang der anzunehmenden Hauptzufahrten über Karlsweg und Eitzenbachstrasse zu erhöhten Verkehrs- und Immissionsbelastungen führen wird. Die durch die Planung zu erwartende Pegelerhöhung bzw. höhere Immissionsbelastungen werden jedoch nicht als relevant beurteilt.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließungskosten wurden vom Erschließungsträger (IGR) ermittelt.

Summe (Brutto)

2.200.000

incl. Baunebenkosten, MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Mit der Realisierung ist ein Erschließungsträger beauftragt. Eine Umlage der Erschließungskosten sowie der externen Ausgleichsflächen gem. § 135a BauGB gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Föhren ist daher nicht vorgesehen. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden entsprechende städtebauliche Verträge abgeschlossen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Anmerkung zu (1):

In der Flächenbilanz einbezogen sind nur die Flurstücke die in der Übersichtskarte rot markiert sind.



GESAMTBEREICH

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche (1)	47.243	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	3.587	7,6
• Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fuß- u. Wirtschaftswege)	510	1,1
• Öffentliche Grünfläche	7.093	15,0
• Fläche für die Wasserwirtschaft	4.125	8,7
Netto-Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	31.927	67,6

Föhren, den2010

Ortsbürgermeister