

Gemeinde Marzhausen



Bebauungsplan „Im Mühlenholz“

- Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 BauGB -

Planungsträger: Ortsgemeinde Marzhausen
57627 Marzhausen

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Mühlenholz“ der Gemeinde Marzhausen

Einem Bebauungsplan ist gemäß §10a Abs.1 BauGB „eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Diese Erklärung hat auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes keine Auswirkungen im Sinne des §214 BauGB, da diese außerhalb des Beteiligungs- und Abwägungsverfahrens zu verfassen ist und einen entwickelten Bebauungsplan voraussetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Untersuchungen der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie die Auswertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht beinhaltet als selbstständiger Teil der Begründung die Ergebnisse der Umweltprüfung, welche im Beteiligungsverfahren den Textteilen des Bebauungsplans angefügt wurden und gemäß §3 und §4 BauGB in der Abwägungsliste berücksichtigt wurden.

Auf der Grundlage von Untersuchungen und Bestandsaufnahmen des Plangebietes wurde im Rahmen des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro StadTraum durchgeführt, welche ebenfalls den Planunterlagen im Beteiligungsverfahren angefügt wurde. In diesem Dokument werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffes auf die verschiedenen Schutzgüter aufgewiesen und eine Bewertung zu Grunde gelegt. Der Biotoptypenplan stellt in seiner Gesamtheit, die zum Zeitpunkt der Untersuchung, vorgefundenen Biotoptypen und Lebensräume dar.

An dieser Stelle wird auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verwiesen.

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Dies stellt eine Prognose über die Wechselwirkung zwischen der Umwelt und dem geplanten Vorhaben sowie möglichen Negativauswirkungen dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Innerhalb des Plangebietes finden sich verschiedene Strukturen, wie Obstbaumgruppen, Obstbaumreihen und einzelne Obstbäume, welche als Habitat auf der Nahrungssuche oder als Nist- und Brutplätze dienen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung weist auf, dass die Realisierung des

Bebauungsplanes mit einem Verlust von vorhandenen Biotopen verbunden ist. Durch die Planung wird Grünland versiegelt und der Bau von mindestens 7 Wohnhäusern mit Garagen sowie die Herstellung einer Erschießungsstraße angestrebt. Als Folge dessen, ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens sowie mit einer Störung des Wasserhaushaltes zu rechnen. Durch die Planung werden bestehende Biotope zerschnitten und gestört, wodurch ein Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zu verzeichnen ist. Diese negativen Auswirkungen werden innerhalb der artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht und in Verbindung mit den geplanten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen als geringfügig eingeschätzt.

Für eine detaillierte Gegenüberstellung wird an dieser Stelle an die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verwiesen.

Im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden die negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung ermittelt und aufgeführt. Diese wurden schon zu Beginn des Verfahrens berücksichtigt und in die Entwürfe der Planung eingearbeitet. Folgende Maßnahmen und Festsetzungen wurden übernommen um im Vorfeld der Planung in die Unterlagen aufgenommen:

- Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Rodungen und starke Rückschnitte außerhalb der Brutzeit und Vegetationsphase
- Eine niedrige Bauplatzzahl (geringe Größe des Geltungsbereiches) sowie Festsetzung der Bauweise als offen (o)
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,4** um die Versiegelung sowie den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren
- Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf **0,8** sowie Beschränkung der First- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **II** als Höchstmaß → Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild
- Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, zur Minderung des Oberflächenwasserabfluss

In Kapitel 8.8 des Umweltberichtes wird der für den Eingriff ermittelte Bedarf an Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) dargestellt. Diese Bilanzierung weist auf, dass trotz der vielfältigen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes der Ausgleichs- und Kompensationsbedarf nicht gedeckt werden kann. Aufgrund dessen wurde bereits zu Beginn des Verfahrens eine Fläche des Ökokontos der Gemeinde Marzhausen (Flur 28, Parzelle 8/1 teilweise) beansprucht. Im weiteren Verlauf des Verfahrens stellte sich heraus, dass von dieser Fläche bereits Abbuchungen für andere Vorhaben getätigt wurden und somit nur noch 1195 m² der Ökokontofläche zur Verfügung standen. Um einen vollständigen Ausgleich der Planung zu gewährleisten wurde in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde Marzhausen, der Verbandsgemeinde Hachenburg (Sachgebiet 4.3 „Umwelt und Natur“) und der Unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Abteilung 7 „Umweltschutz, Lebensmittelsicherheit, Landwirtschaft und Veterinärwesen“) eine weitere externe Ersatzmaßnahme ausgearbeitet.

In einem Teilbereich im Südosten der Parzelle 8/1 (Flur 28) wird eine Borkenkäferkalamitätsfläche in einer Größenordnung von 2.500 m² ökologisch aufgewertet. Es ist die Entwicklung eines Pionierwaldes mit einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen durch freie Sukzession geplant.

Die Gesamtheit der im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erarbeitenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen stellen sicher, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die vorliegende Planung erkannt wurden und daraus keine nachhaltigen Negativwirkungen auf die Schutzgüter bestehen. Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung und der weiteren Planung berücksichtigt und entsprechend den Vorgaben eingearbeitet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in entsprechenden Abwägungslisten (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) aufgelistet und in die weiteren Planungen, sofern notwendig, einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden somit im Sinne der §§3 und 4 BauGB behandelt und die jeweiligen Abwägungen und Beschlüsse des Planungsträgers in den entsprechenden Sitzungsprotokollen dokumentiert.

Die daraus resultierten Festsetzungen, sowohl in der Planurkunde als auch in den Textfestsetzungen, werden städtebaulich in der Begründung zum Bebauungsplan festgehalten und erläutert.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von alternativen Standorten wurde vor Verfahrensbeginn durchgeführt. Diese hat ergeben, dass aus städtebaulicher Sicht das Plangebiet die geeignetsten Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemarkung Marzhausen besitzt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg weist im Bereich des Bebauungsplanes „Im Mühlenholz“ bereits Gemischte Wohnbauflächen aus, wodurch der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die aktuelle Ausführung des Bebauungsplanes „Im Mühlenholz“ stellt jene textlichen Festsetzungen dar, welche nach Auffassung des Planungsträgers, die städtebaulichen Planungsziele am adäquatesten verwirklicht. Diese wurden in der Begründung aufgeführt und erläutert.

Marzhausen,.....

.....
Hans-Günther Mohr
(Ortsbürgermeister)