

2023

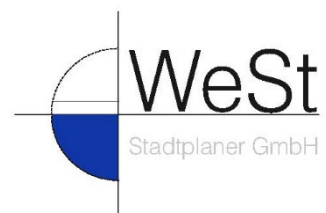
Bebauungsplan "Sport- und Bewegungstreff Aufm Berg" Ortsgemeinde Auderath



Begründung

Entwurf

Mai 2023





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	5
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
10	BODENORDNUNG	10
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	10

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Auderath plant im Bereich „Aufm Berg“ einen sogenannten „Sport – und Bewegungstreff“. Hier sollen neben einem Kleinspielfeld, einer Halfpipe auch sonstige sportliche Einrichtungen errichtet werden. Ziel ist es, für die Bürger, insbesondere die Jugend, einen Bereich zu schaffen, wo man sich treffen und sportlich betätigen kann. Die Ortsgemeinde hat sich deshalb bewusst für den Standort Flur 7, Flurstück 11 entschieden, da dieser außerhalb der Ortslage liegt und mögliche Auswirkungen von Lärmemissionen auf Wohngebiete somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Dabei soll eine ca. 0,3 ha großes Flächenareal im Südosten der Ortslage entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind gut über angrenzende Wirtschaftswege aus der Ortslage fußläufig erreichbar.

1.2 Erfordernis der Planung

Da die Flächen im sog. Außenbereich liegen – der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich landwirtschaftliche Flächen dar – müssen für die erforderlichen Genehmigungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu dient vorliegender Bebauungsplan.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Auderath hat in der Sitzung am 20.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, Lärmgutachten) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Südosten von Auderath unmittelbar am Wirtschaftsweg 59.

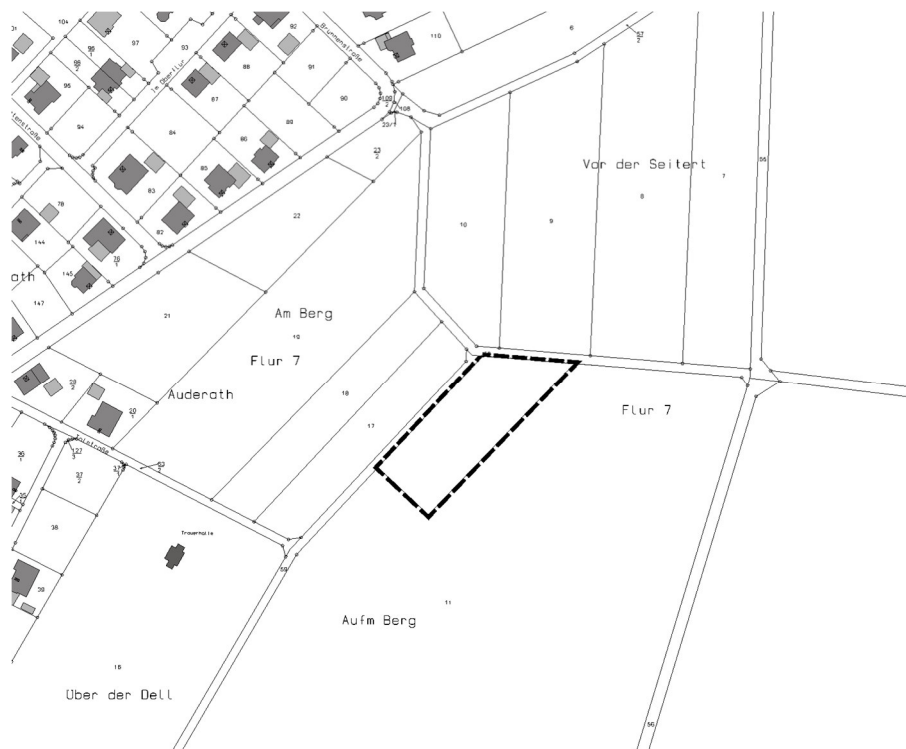


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Flächen dar. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung der VG wird die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.

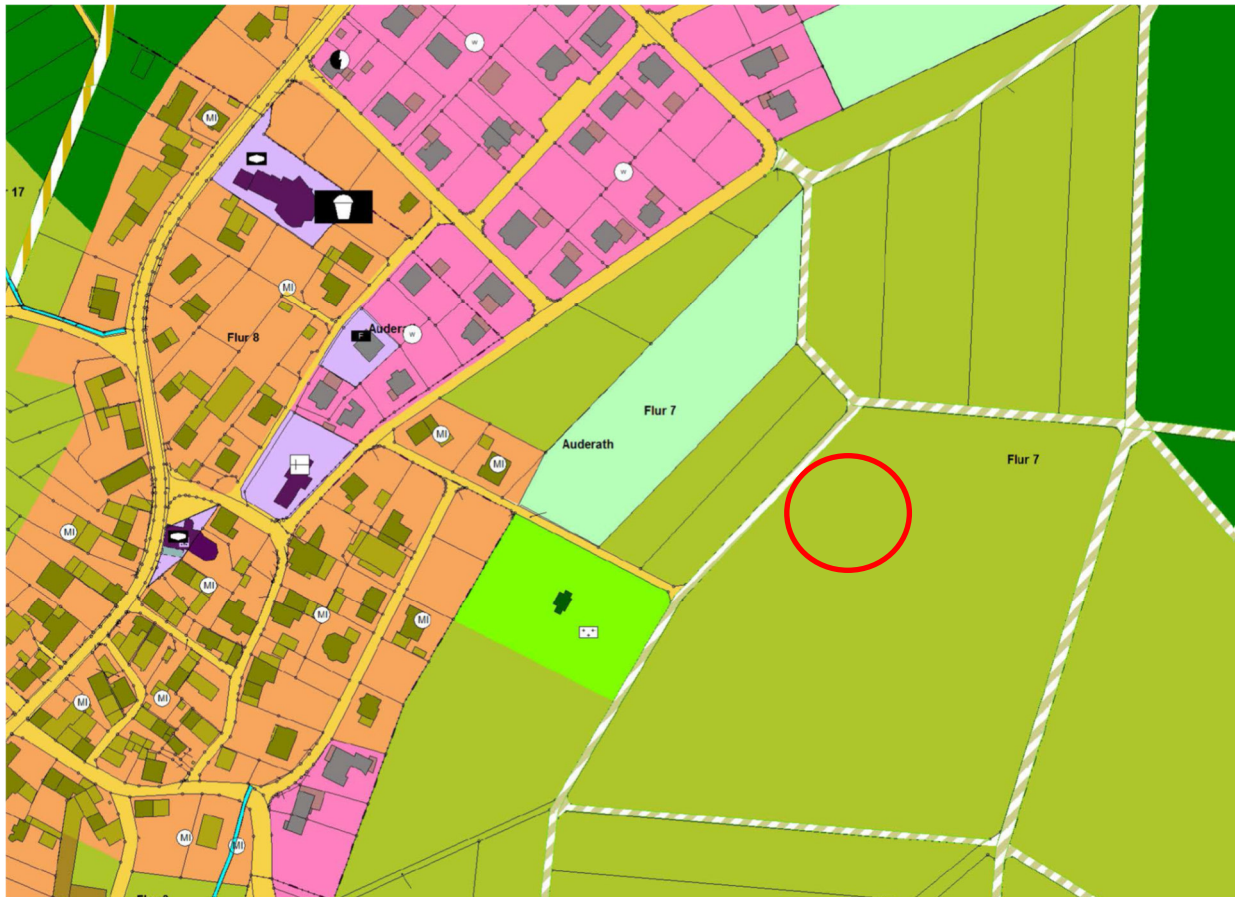


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Bauplanungsrechtliche Ist-Situation

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht gesamtheitlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

5.2 Nutzung



Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

5.3 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über Wirtschaftswege an die Siedlungsflächen angebunden.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Der Bebauungsplan setzt die für die Unterbringung des „Sport- und Bewegungstreffs“ angeordneten Flächen als öffentliche Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB fest.

Die künftigen Einrichtungen dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen haben einen Gemeinbedarfscharakter und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Sie erfüllen als ein wesentlicher Baustein der gemeindlichen Daseinsvorsorge eine öffentliche Aufgabe. Auf die wesentliche Bedeutung und Funktion dieser Fläche wird im Folgenden eingegangen:

- Die Fläche bzw. Sporteinrichtungen leisten einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung und Entwicklung von langfristig lebens- und zukunftsfähigen Strukturen in der Ortsgemeinde.
- Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport wird durch die bedarfsgerechte Ausweisung und Bereitstellung einer geeigneten Fläche Rechnung getragen.
- Der sportinteressierten Bevölkerung in allen Altersklassen wird ein sportliches Angebot ermöglicht.
- Die Bereitstellung eines wohnungsnahen Sport- und Freizeitangebots in fußläufig zumutbarer Entfernung für einen Teil der Bevölkerung von Auderath ist möglich.

Die Fläche des Sport- und Bewegungstreffs zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass sie grundsätzlich einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Unter Berücksichtigung des „Gemeinbedarfscharakters“ für die Allgemeinheit wird die Sport- und Spielfläche als öffentliche Einrichtung festgesetzt. Mit dem Begriff „öffentlich“ wird nochmals zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Konzept

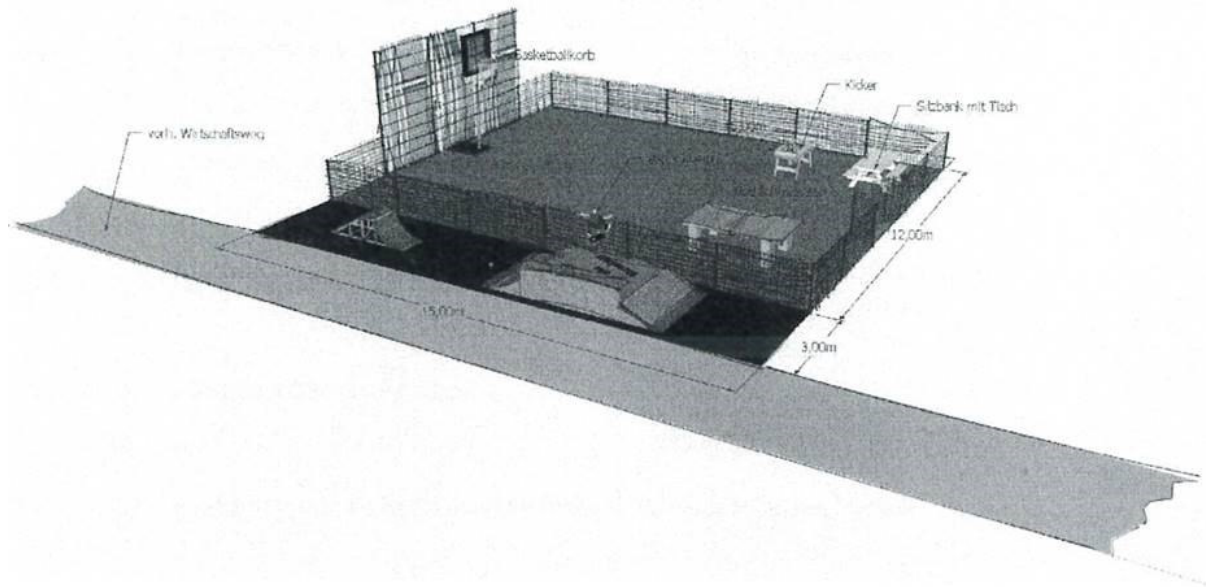


Abbildung 3: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner

7.2 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild. Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen auf den Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Anlage verringern.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan lediglich die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächen (GR) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Grundsätzliches Planungsziel ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung, die mit der definierten Zweckbestimmung zu erwarten ist.



Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich von Gemeinbedarfsflächen nicht zwingend notwendig. Oftmals stehen diese Einrichtungen im öffentlichen Eigentum. Es kann daher grundsätzlich unterstellt werden, dass der jeweilige öffentliche Träger dieser Einrichtung einen verantwortungsvollen Umgang mit der Höhenentwicklung – und daraus resultierend - einer wirkungsvollen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild betreibt.

Bestimmte „Randbedingungen“ erfordern jedoch eine Steuerung der Höhenentwicklung. Im vorliegenden Bebauungsplan begründet sich das städtebauliche Erfordernis insbesondere aus der Außenbereichslage.

Daher regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen. Analog zu der Regelung der Grundflächenzahl richtet sich die Steuerung an den aus der jeweiligen Zweckbestimmung abzuleitenden funktionalen Ansprüchen.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden auf max. 3,50 m festgesetzt.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zur Einbindung in das Orts- Und Landschaftsbild und der Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff gibt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor:

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

8.3 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8.4 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Plangebiet

Im Plangebiet sind stark lehmiger Sand als Bodenarten zu finden. Das Gelände wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es sind keine Feldgehölze vertreten.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 40.

Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Im Plangebiet sind hauptsächlich Böden mit einer mittleren „Natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ zu finden.

Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion auf.

Das Plangebiet weist keine Bodenerosionsgefährdung auf.

Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:

Bodenmassen:

Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung wird dargelegt, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept ausgearbeitet. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung für den Planbereich ist nicht vorgesehen.

9.2 Abwasser

Eine Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich. Im geplanten Baugebiet wird keine öffentliche Abwasserleitung vorgehalten. Sollte dennoch eine abwassertechnische Erschließung im Nach-



hinein erforderlich sein, sind dem Abwasserwerk im Zusammenhang mit der Realisierung entstehende Kosten, z.B. durch Planungsleistungen und/oder Anpassung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, den Bescheid oder eine bautechnische Anpassung der Kläranlage Schmitt-Auderath, werden diese vom Vorhabenträger übernommen. Weiterhin sind dann die beitragsrechtlichen Verpflichtungen durch einen Ablösevertrag mit dem Abwasserwerk zu klären.

9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft, in dem die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen auf max. 630 m² der Flächen begrenzt wird. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung einer randlichen Eingrünung verbessert sich die Versickerungsfähigkeit der Böden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist auf den Planflächen vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem „Sport- und Bewegungstreff Aufm Berg“ muss im Bereich des Plangebietes und der öffentlichen Grünfläche versickert werden. Hierzu sind im Plan entsprechende Mulden festgesetzt in denen das Niederschlagswasser bewirtschaftet wird.

Die Ableitung von Außengebietswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Das aus dem ansteigenden Gelände nördlich des Baugebiets austretende und abfließende Schichten-, Grund-, Drainagen- oder Oberflächenwasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde Auderath und ist durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten. Das Nichtfernhalten von Außengebietswasser aus der Kanalisation kann dazu führen, dass die Voraussetzungen der Abgabefreiheit von der Niederschlagswasserabgabe für den gesamten Einzugsbereich der Kläranlage verloren gehen. Bei evtl. entstehenden Nachteilen des Abwasserwerkes durch die Nichtbeachtung behält sich dieses ein Rückgriffsrecht gegenüber der Gemeinde vor.

9.4 Stromversorgung

Ob der Bereich mit Strom versorgt wird, wird in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

9.5 Kultur- und Sachgüter

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Generaldirektion den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).



10 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).



Pflanzenlisten

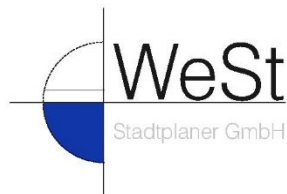
Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnsorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		



BEBAUUNGSPLAN "SPORT- UND BEWEGUNGSTREFF AUFM BERG"

<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Auderath durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Mai 2023

Auderath, den _____ 2023
Ortsgemeinde Auderath

(Frank Steimers)
Ortsbürgermeister