

Verbandsgemeinde Kirchberg Ortsgemeinde Sohren

1. Änderung des Bebauungsplans „In der Sitters“

Textfestsetzungen / Begründung / Umweltbericht

**Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
und für die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

(Stand: August 2006)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Sohren



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben, mit einer Ausnahme, unverändert. Die ursprünglichen Textfestsetzungen sind als Anlage beigelegt.

Folgende Textfestsetzung wird ergänzt:

III.3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der Außenrand der bebaubaren Grundstücke (Ordnungsbereich B) ist auf einer Breite von 3 m gruppenweise mit mindestens 1 Baum und 5 Sträuchern je 20 m Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Maximal 2 Übergänge von jeweils maximal 8,0 m Breite sind zulässig.

Über die Festsetzungen der Ordnungsbereiche A und B hinaus ist je 500 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße ist im Verkehrsgrünstreifen je 20 m mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen.

Die ergänzte Textfestsetzung gilt nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.



Begründung

Im Jahre 1999 wurde der ursprüngliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan „In der Sitters“ fertiggestellt. Die Erschließungsstraße und die Bebauung (Norma) für den südlichen Teil erfolgten zügig. Eine Bebauung des nördlichen Teils steht noch aus.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren und der Planfeststellung der B 50, wurde direkt an der B 50 nordwestlich an das Plangebiet „In der Sitters“ angrenzend im Zuge der K 73 ein Kreisverkehrsplatz zur besseren Anbindung an die B 50 geplant. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, durch direkten Anschluss des Plangebiets "In der Sitters" an den Kreisverkehr die Verkehrsflüsse in und um das Plangebiet zu optimieren und sicherer zu machen. Die entsprechenden Überlegungen münden in die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Sitters“.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich nicht mehr um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Planungsanlass und die wesentlichste Planungsänderung ist die Anbindung des Plangebiets im Norden an den Kreisverkehrsplatz. Dies bedeutet auch eine Neuplanung des Anschlusses des Wirtschaftsweges an die Erschließungsstraße, eine Verkleinerung der Nettobaulandfläche und eine Verschiebung der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen. Darüber hinaus wird der planerisch festgelegte Fußweg am Westrand verkürzt, weil er in der bisherigen Länge nicht benötigt wird. Defakto wird der bereits vorhandene Fußweg in das Plangebiet der 1. Änderung verlängert.

Mit der Anbindung der Erschließungsstraße an den Kreisverkehrsplatz, ist eine Ergänzung bzw. Vergrößerung des bisherigen Plangebiets notwendig.

Die Erschließungsstraße entwässert oberflächlich in Mulden, die innerhalb der Baufläche liegen und teilweise auch zur Entwässerung der Baufläche dienen. Für die Mulden wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Eine Änderung der Textfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplans für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig. Die bisherigen Textfestsetzungen bleiben nach wie vor vollständig gültig. Lediglich die Ergänzungen (siehe Punkt III.3) sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Rückstauungen in den Kreisverkehrsplatz sind im Anschlussbereich der neuen Anbindung und zur K 73 keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Bereiche sind entsprechend festgesetzt.

Bei landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Baumpflanzungen usw., sind die Sicherheitsabstände nach RPS (Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen) zur K 73 einzuhalten. Weiterhin darf die Bepflanzung nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein.



Umweltbericht

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, die die Anbindung des Bebauungsplans im Norden an den Kreisel zum Wesentlichen Inhalt hat, ist netto eine geringfügige Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden. Dem gegenüber steht ebenfalls als Positivum hinsichtlich Natur und Landschaft eine geringfügige Vergrößerung der Flächen mit landespflegerischen Festsetzungen, die der Aufwertung von Natur und Landschaft dienen. Die folgende Tabelle weist die Aussagen im einzelnen nach:

Fläche in m ²	Bebauungsplan "In der Sitters"	1. Änderung Bebauungsplan „In der Sitters“	Differenz
Fußweg	451	38	-413
Wirtschaftsweg*	0	136	136
Erschließungsstraße	359	995	636
Gewerbefläche	6.676	5.859	
Versiegelung 80%	5.341	4.687	-654
Versiegelung	6.151	5.856	-295
Flächen mit			
Landespflege	874	999**	125
Verkehrsgrün	115	690	575
* nur Mehrversiegelung gegenüber dem planfestgestellten Zustand			
** Zulässigkeit der Zufahrten ist berücksichtigt			

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine höheren Belastungen auf den Menschen, die Sach- und Kulturgüter und die Naturfaktoren einschließlich dem Landschaftsbild und der Erholungsnutzung verbunden.