
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

"Im Unart III" in der OG Niedersohren

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juni 2022



Vorbemerkung

Die Gemeinde Niedersohren verfügt derzeit über keinerlei Baugrundstücke. Um dem Bedarf nach Wohnbauland ein adäquates Angebot gegenüber stellen zu können, soll daher ein neues, ortsverträgliches Baugebiet ausgewiesen werden.

Als zukünftige Nutzung werden aufgrund dessen Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Das Plangebiet erhält die Bezeichnung „Im Unart III“ und befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha.

1. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hilgenberg“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem *Umweltbericht* beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen

- Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter Artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Verbandsgemeinde Kirchberg, die untere Naturschutzbehörde sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Im Unart III“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch**
Das Planungsgebiet beansprucht weitgehend Ackerfläche, die im Anschluss an die Ortsbebauung liegt. Es entsteht mit ca. 2,5 ha ein mäßig hoher Landschaftsverbrauch.



Vorhandene Bebauung umgibt das Plangebiet im Süden und Westen, so dass keine zersiedelnde Wirkung entsteht.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zunächst zu visuellen Veränderungen im Rahmen der Bauarbeiten durch Baumaschinen, Lagerplätze, Erdaushub, offene Erdflächen bzw. Vegetationsentfernung, die zumindest zeitweise erhebliche optische Eingriffe darstellen.

Bodenmodellierungen erfolgen durch Schaffung einer möglichst planen Baufläche und werden zu einem Geländeeinschnitt nach Süden führen, der im höheren Erheblichkeitsbereich liegen wird.

Das Plangelände ist durch die angrenzende Bebauung im Süden und Westen sowie den Grünstreifen aus Sträuchern und Bäumen entlang der Bahnlinie im Norden nur von östlicher Seite sichtexponiert. Hier verläuft zwar eine Baumreihe, die früheren Sträucher wurden weitgehend zurückgenommen, so dass die abschirmende Wirkung reduziert ist.

Mit überörtlichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Es besteht mäßig hohe Erholungsfunktion für die Allgemeinheit durch randliche Wege und als Teil des unbebauten Landschaftsraumes um Niedersohren.

Durch die Planung entstehen Verluste an Landschaftsraum und damit Erholungsraum, die aufgrund des geringen Vielfältigkeitswertes des betroffenen Landschaftsraumes als gering einzustufen sind.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorkommenden Tierarten des Ackerlandes werden in den angrenzenden Offenlandbereich verdrängt, anspruchslose Arten des Siedlungsraumes werden durch die spätere Wohnbaunutzung in diesen Flächen folgen.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem geringen Biotopwert.



- Schutzgut Boden

Durch die ermöglichte bauliche Erweiterung kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden aufgrund von Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung (Lagerplätze und Arbeitsraum). Das Ausmaß ist im Vorfeld nicht quantitativ zu erfassen, bei der maximalen Überbauungszahl für den Eingriff jedoch bereits berücksichtigt.

Relevante Schadstoffeinträge in den Boden durch Baustellenverkehr und spätere Wohnbaunutzungen sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehene Baufläche wird eine Überbauung von max. ca. 8.376,75 qm ermöglicht (Nettobauland 18.615 qm, GRZ 0,3 zuzüglich die in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Überschreitung bis 0,45). Dazu kommt die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen von insgesamt 2.685 qm (Straßen und Parkplätze 2.430 qm, Fuß- und Radweg 255 qm).

Durch die Versiegelung entstehen eine Zerstörung des Bodens und der Verlust an Vegetationsfläche. Der vertikale Stoffaustausch (Luft, Niederschläge, Nährstoffe und Organismen) wird unterbunden. Es entstehen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Bodenlebens (Bodenflora und -fauna). Funktionen der Infiltration und der Speicherung von Niederschlagswasser, Wärmeeinstrahlung und -transport im Boden und in der bodennahen Atmosphäre werden verhindert.

Bodenbewegungen durch Abgrabungen für die Schaffung einer möglichst planen Baufläche führen zu Störungen des Bodengefüges und der Bodenlebewelt, die im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen wird.

Anfallender Erdaushub kann überwiegend nicht innerhalb des Plangelandes verwendet werden. Da nicht von einem Massenausgleich ausgegangen wird, werden Überschussmassen fachgerecht auf geeigneten Deponien gelagert. Neben vorübergehenden Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt entsteht so vor allem eine Belastung der Deponien.

Beeinträchtigungen durch die Wohnbaunutzung und potentieller Schad- bzw. Fremdstoffeintrag sind aufgrund der Befestigung der Verkehrsflächen ohne Relevanz.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der ermöglichten baulichen Verdichtung. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind aufgrund des Umfangs der Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha und einer hohen Vorbelastung durch Ackerbau im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.



- Schutzgut Wasser

Mit Grundwasserabsenkungen sowie dem Anschneiden von grundwasserführenden Schichten durch die Abgrabungen und das Ausheben der Baugruben ist nicht zu rechnen. Baugrunduntersuchungen werden jedoch empfohlen.

Potentieller Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser ist durch eine Befestigung der Verkehrsflächen sowie geeigneter Wasserver- und -entsorgung zu begegnen.

Nutzungsbedingte Schadstoffimmissionen und dadurch bedingte mögliche Einschwemmungen in das Grundwasser sind nicht zu prognostizieren.

Durch Versiegelung wird die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschaltet und so die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers erhöht. Durch den Verlust an Infiltrationsfläche vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung, Befestigung und Erschließung wird durch Versiegelung die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf insgesamt max. 11.062 qm ausschalten.

Offene natürliche Gewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert und an die Anlagen der vorgeschalteten Baugebiete angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Kanäle der angrenzenden Gemeindestraßen verbracht werden.

Auf der Parzelle Flur 2 Flurstück 91 befindet sich ein Regerückhaltebecken, bei welchem das Baugebiet "Im Unart III" bereits berücksichtigt wurde.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.

Diese Versiegelung zusätzlich zu der Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die gegenüber dem Bestand im mittleren Bereich liegt.

- Schutzgut Luft und Klima

Spezielle baubedingte Beeinträchtigungen des Klimas durch bauzeitbedingte Hemmung, Umleitung des Kaltluft-, Frischluftabflusses oder durch bauzeitbedingte Schadstoffeinträge (z.B. Baumaschinen) sind nicht zu erwarten, bzw. vernachlässigbar.

Der Baustellenverkehr durch die Ortslage Niedersohren wird für die Anlieger zu einer Erhöhung der vorhandenen, geringen Verkehrsbelastung und Störungen durch Lärm, Staubemissionen und Erschütterungen führen.



Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung durch Bebauung sowie Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche gegenüber dem Voreingriffszustand durch die vorhandene Baustruktur inklusive befestigten Flächen von insgesamt max. 11.062 qm.

Der Verlust von Sträuchern im Bereich der Anbindung an die Hauptstraße bewirkt nur sehr geringfügige klimatische Beeinträchtigungen (z.B. Minderung der Luftzirkulation, der Lufthygiene und Verdunstungskühle).

Änderungen des Reliefs erfolgen durch Schaffung einer möglichst planen Baufläche und werden zu geringen Reliefveränderungen und damit auch zu geringen Veränderungen des Mikroklimas führen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen sind im Ausmaß kaum zu prognostizieren, es ist von einer geringen, im Wohngebiet üblichen Belastung durch An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

Insgesamt ist eine geringe Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas, insbesondere durch den Verlust von Kaltluftbildungsflächen, ist von geringer bis mäßiger Eingriffserheblichkeit.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
Durch das Vorhaben ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Beeinträchtigungsrisko für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss des Gemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.



Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die Forderung des **Landesbetrieb Mobilität (LBM)** zum Verzicht auf die vorgesehene zweite Anbindung bzw. deren detaillierte Planung und Abstimmung im Vorfeld des Satzungsbeschlusses.
Zur Verkehrslenkung und Verteilung der Verkehrsströme und -mengen wurde die genannte zweite Anbindung an die Hauptstraße bereits im Rahmen der Planungen der vorhergehenden Bauabschnitte („Im Unart II“ und „Im Unart II“) sowie im Flächennutzungsplan vorgesehen und thematisiert.

Der vorliegende Plan sieht für die Anbindung die grundsätzliche Möglichkeit in Form einer entsprechend dimensionierten öffentlichen Fläche vor. Die Durchführung von diesbezüglichen Fachplanungen ist nicht zwingend im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Da in diesem Zusammenhang auch das Thema ÖPNV und dessen Barrierefreiheit (Stichwort Fördermittel) geklärt werden soll wurde von einer Fachplanung zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.

- Forderung der **Verbandsgemeindewerke** zur Festsetzung konkreter Versickerungsmaßnahmen und -mengen auf den künftigen Baugrundstücken.

Die geforderte Festsetzung konkreter Maßnahmen auf den Grundstücken ist auf Basis des Baugesetzbuches mangels eines bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich. Hier können lediglich Flächen festgesetzt werden.

Die Unterlagen enthalten jedoch einen entsprechenden Hinweis zum Thema Retention und Rückhaltung auf den Privatgrundstücken.

- Forderung der **Telekom** einer Ausweisung von „geeigneten Leitungstrassen/-zonen“.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets/aller Grundstücke kann über die anzulegenden Erschließungsstraßen grundsätzlich gewährleistet werden. Diese werden als öffentliche Flächen ausgewiesen und gewidmet.

Die Ausweisung von Leitungstrassen für einzelne Anbieter oder Versorger ist daher weder notwendig noch zielführend, da zum jetzigen Zeitpunkt weder Nutzer, noch deren genaue Anzahl feststehen.

- Forderungen eines **privaten Einwenders**:
 - Verlegung der zweiten Anbindung
Eine solche an die gewünschte Stelle (Nähe zur Bahnlinie) zu verlegen ist technisch und faktisch nicht umsetzbar (bspw. aufgrund von Lichtraumprofilen, Abständen, Radien und Eigentumsverhältnissen)
 - Anlage eines Parkplatzes (für Wanderer oder LkW)
Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens an die bestehende Bebauung nicht gewünscht (Stichwort Schallschutz/Emissionen)



- Anlage von Ladestationen
Standorte innerhalb des geplanten Neubaugebietes (Ortsrand) werden nicht als sinnvoll angesehen. Es sollten Standorte in der Nähe frequentierter Orte angeboten werden (Ortsmittelpunkt, Bürger-/Gemeindehaus, Geschäftshäuser etc.). Außerdem soll hierzu ein Anbieter oder Betreiber gefunden werden, der bereit ist an einem gewünschten Standort die Gemeinde zu unterstützen und mit zu investieren.
- Anlage einer überdachten Bushaltestelle
Aufgrund des Erfordernisses zur Durchführung detaillierter Planungen und Abstimmungen mit Fördergebern erfolgt keine Berücksichtigung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
- Durchführung von Verkehrserhebungen
Die Notwendigkeit wird aufgrund von Ausprägung und Geschwindigkeitsregelung der Hauptstraße nicht als erforderlich erachtet. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan eine solche für die angrenzende Kreisstraße nicht begründen.
- Gemeinde verschließt sich ökologischer Gestaltung
Die vorliegende Planung erfüllt sehr wohl ökologische Gesichtspunkte zum Wohle der Bürger (Reduzierung der Grundflächenzahl unter den Standardwert, Reduzierung der Verkehrsfläche, Etablierung von mehreren Grünflächen sowie einer durchgehenden Baumreihe).
- Generelle Notwendigkeit Neubaugebiet auch vor dem Hintergrund aktueller Preisentwicklungen
Es erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Die Nachfrage nach Bauland ist belegbar. Die Ausübung von Eingriffen in das Eigentum privater Eigentümer im Ortskern ist rechtlich weder möglich noch gewollt. Preisentwicklungen sind spekulativ und ebenso wenig seriös abzuschätzen wie die wirtschaftliche Lage und Situation möglicher Bauwilliger.



2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung, sind für die Planungsfläche zwei Szenarien denkbar:

Die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung bis zur Aufgabe und Verbrachung mit einer sukzessiven Verbuschung als langjährige Entwicklung oder die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau).

Gravierende Änderungen der beschriebenen abiotischen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Jedoch würde sich das Biotoppotential bei einer landwirtschaftlichen Extensivierung erhöhen und mit der Verbrachung und Verbuschung weiter steigern.

Sinnvolle Planungsalternativen/Flächen bestehen jedoch nicht. Die vorgesehene Bebauung steht mit dem Siedlungsbestand in direktem Zusammenhang und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Veränderung des Plankonzeptes bietet sich aufgrund des Flächenzuschnittes und der Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen nicht an. Die dargestellte Entwicklung ist als angemessen und ortsverträglich einzustufen.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer (wesentlich) geringeren Eingriffssensibilität für ein Wohngebiet innerhalb der Ortsgemeinde Niedersohren nicht auffindbar sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten gewünscht oder aufgezeigt.

Da die berücksichtigten Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Simmern in der Sitzung vom 09.06.2022 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am __.__.2022 im _____ bekannt gemacht. Er ist rechtskräftig seit dem __.__. 2022.

Nidersohren, den.....