SATZUNG
der
Ortsgemeinde Stockum-Püschen
über die
Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Auf dem Waasem“

vom 08.02.2001

Der Ortsgemeinderat von Stockum-Püschen hat in seiner Sitzung am 17.11.2000 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Waasem“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden textlichen Festsetzungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Art (Textteil) sowie
3. die Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wird in der Bebauungsplanurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie dargestellt.

§ 3

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung des Änderungsbebauungsplanes in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Stockum-Püschen, den 08.02.2001

Ortsgemeinde Stockum-Püschen

(Siegel)

Karl-Heinz Ferger
Ortsbürgermeister

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

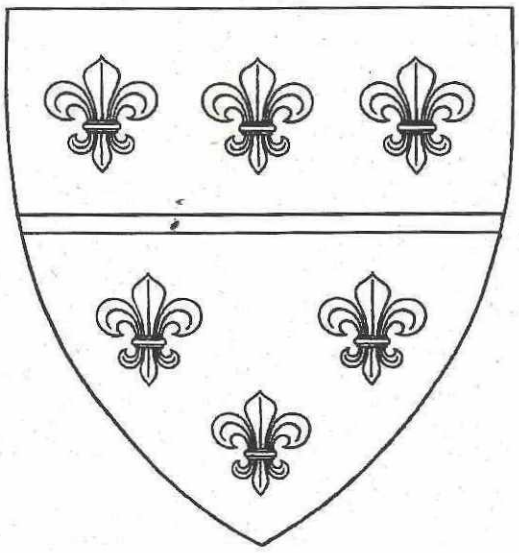
Montabaur, den 05. Februar 2001
Im Auftrage:

(Halm)

Ortsgemeinde Stockum-Püschen

Verbandsgemeinde Westerburg

Westerwaldkreis



Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „ Auf dem Waasem “

Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt wurde, gelten folgende textlichen Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE(E) Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes sind

- Bordelle, bordellartige Betriebe, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageklubs und - salons, Eros-Center und ähnliche Einrichtungen,
- Vergnügungsstätten und
- Anlagen für sportliche Zwecke

weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. V und VI BauNVO).

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Entlang der Kreisstraße 71 (Bahnhofstraße) sind zwischen den parallel zum Straßenkörper verlaufenden Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche keine baulichen Anlagen zulässig.

3. Zuordnung der Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche

Nachfolgend wird die Eingriffsfläche für die gewerbliche Bebauung im Erweiterungsbereich den Ausgleichsflächen zugeordnet.

Art der Versiegelung	Versiegelungsanteil	anteilige Ausgleichsfläche
Verkehrsflächen	0 qm = 0 %	0 qm
gewerbliche Bebauung	6.000 qm = 100 %	7.900 qm
Gesamt	6.000 qm = 100 %	7.900 qm

Die Ausgleichsflächen werden mit einer Größe von 7.900 qm den gewerblichen Bauflächen zugeordnet.

Hinweis

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Waasem", die von dieser Änderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz):

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die vorgesehene Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

In dem Freiflächengestaltungsplan sind eine mindestens 3-reihige Waldrandbepflanzung entlang der südlichen und westlichen Grenze der Erweiterungsfläche zum angrenzenden Fichtenforst entsprechend der folgenden Pflanzenliste anzulegen.
Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind je 1000 qm Grundstücksfläche mit mindestens 2 Bäumen 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträuchern entsprechend der folgenden Pflanzenliste zu setzen.

Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Pflanzen aus folgender Artenliste auszuwählen:

BÄUME I. ORDNUNG	Heister 2 x v, o.B. 250-300
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
BÄUME II. ORDNUNG	**Heister 2 x v, o.B. 150-200**
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
STRÄUCHER	**2 x v, o.B. 60-100**
Faulbaum	Rhamnus fragula
Hartriegel	Conus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Hundsrose ..... Rosa canina
Salweide ..... Salix caprea
Schlehe ..... Prunus spinosa
Schneeball ..... Viburnum opulus
Schwarzer Holunder ..... Sambucus nigra
Weißdorn ..... Crataegus monogyna

Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

1. Behandlung des Oberflächenwassers

Die dezentrale Rückhaltung des Dachflächen- und Oberflächenwassers auf dem Privatgrundstück wird für sinnvoll gehalten. Die Rückhaltung dieses unbelasteten Oberflächenwassers dient ausschließlich der Bewirtschaftung von Grünflächen. Für die Sammlung und Wiederverwendung des Oberflächenwassers kann aus hygienischen Gründen das Oberflächenwasser in unterirdischen Zisternen gesammelt werden. Für die Bemessung der Zisterne kann überschlägig der Bedarf der Bewässerungsmenge wie folgt in Ansatz gebracht werden:

4,0 cbm pro 100 qm Dachfläche

Es ist jedoch zu beachten, dass eine bereits gefüllte Zisterne keine hydraulische Entlastung der Kanalisation entfaltet. Daher sollte deren Überlauf so angelegt sein, dass eine Versickerung des überschüssigen Wassers auf dem Grundstück möglich ist.

2. Behandlung des Oberbodens

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden während der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb zu lagern; dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als die Einsaat einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Wiese soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.

3. Baugrunduntersuchungen

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Arbeiten in der Nähe von Ver- Entsorgungsleitungen sind den zuständigen Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der DVGW zu beachten

5. Archäologie

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Knochen / Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände etc.) zu Tage treten. Vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz (Abt. Archäologische Denkmalpflege) in Koblenz anzuzeigen.

6. Gestaltung der privaten Zufahrten Höfe, Lagerflächen und Stellplätze

Zufahrten, Höfe, Lagerflächen u. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog „Ökopflaster", Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) befestigt werden, um den natürlichen Abfluss des Oberflächenwassers zu erhalten bzw. zu fördern.

7. Wasserläufe im Planbereich

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Vorfluter und Wasserläufe schränken die mögliche Bebauung ein. Auf § 76 Landeswassergesetz wird hingewiesen.

8. Nähe zum Wald

Teile des Gewerbegebietes, insbesondere jedoch die Erweiterungsflächen, befinden sich innerhalb der Baumfallzone des angrenzenden Waldes. Bauvorhaben, bei denen durch Baumfall höherwertige Güter beeinträchtigt werden, sollten außerhalb der Baumfallzone geplant und errichtet werden.

9. Stromversorgung durch die KEVAG

Ansiedlungswillige Betriebe werden gebeten, sich frühzeitig mit der KEVAG in Verbindung zu setzen, da die Art und Weise der Stromversorgung im Wesentlichen von den individuellen Leistungsanforderungen der Betriebsabläufe abhängig ist.

Begründung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Waasem" ist seit dem Jahre 1992 rechtsverbindlich.

Eine Bodenordnung für den gesamten Geltungsbereich ist bisher nicht vorgenommen worden. Zurzeit wird in der Ortsgemeinde Stockum-Püschen durch das Kulturamt Westerburg eine Flurbereinigung durchgeführt. In diesem Bodenordnungsverfahren soll auch die Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Bei der Erörterung mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern hat sich gezeigt, dass an verschiedenen Stellen kleine Änderungen im Plan vorgenommen werden mussten. Darüber hinaus soll zur wirtschaftlichen Erschließung der neuen Gewerbestraße „Auf dem Waasem" sowie zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Baugrundstücken für die nächsten Jahre sowie auch unter dem Gesichtspunkt der Förderung der gemeindlichen Entwicklung im Süden des Planbereiches eine Vergrößerung des Geltungsbereiches vorgenommen worden. Es handelt sich hier um das Flurstück 25 sowie 49 teilweise.

Darüber hinaus hat ein Gespräch mit der KEVAG ergeben, dass durch Verlegung der 20 kv-Mittelspannungsleitung künftig eine bessere bauliche Ausnutzung der neuen Flurstücke vorgenommen werden kann. Diese erfolgreich verlaufenden Gespräche haben zum Ergebnis, dass die bereits angesprochene 20 kv-Leitung im Gesamten Geltungsbereich verlegt wurde. Die neue Trafo-Station ist im Plan direkt an der neuen Erschließungsstraße „Auf dem Waasem" eingetragen. Die im genehmigten Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünstreifen mussten ebenfalls durch die Bodenordnung teilweise korrigiert bzw. neu festgesetzt werden. Diese Flächen sind ebenfalls im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Gleiches gilt für die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich auch an den neuen Grenzen der einzelnen Flurstücke orientieren.

Die sonstigen Festsetzungen, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, bleiben unberührt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt zur Vermeidung von Lärmstörungen und sonstigen Emissionen, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten wesentlich stören können. Insoweit wurde hier der Rechtsgedanke des § 6 Abs. I BauNVO aufgegriffen.

Ausschluss von zulässigen oder ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen

Der Bebauungsplan „Auf dem Waasem" weist für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind in diesen Baugebieten

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageklubs und -salons, Eros-Center und ähnliche Anlagen allgemein sowie
- Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben in dem Gewerbegebiet einer ländlich geprägten Ortsgemeinde wie Stockum-Püschen ist aus städtebaulicher Sicht problematisch bzw. nicht sinnvoll. Im Hinblick auf die Erhaltung der dörflichen Struktur sind derartige Betriebe in dieser Umgebung wesensfremd.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen soll vermieden werden, dass produzierende oder verarbeitende Betriebe aus dem Gewerbegebiet verdrängt bzw. an einer Ansiedlung gehindert werden. Diese Gefahr besteht, weil die o.g. Einrichtungen in der Lage sind, höhere Mieten und Grundstückspreise zu zahlen, als „normale" Betriebe.

Die Ausbreitung von Bordellen u.ä. sowie von Vergnügungsstätten haben außerdem zur Folge, dass das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt, da seriöse Gewerbe sich nach anderen Standorten umsehen werden bzw. eine Ansiedlung an einem solchen Standort gar nicht erst in Erwägung ziehen. Es ist das Bestreben der Ortsgemeinde eine solche Entwicklung zu verhindern.

Außerdem ist es Ziel der Ortsgemeinde, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe ausreichende Flächen für eine Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Der große Flächenbedarf sportlicher Einrichtungen steht dem entgegen.

Es sei darauf hingewiesen, dass das allgemeine Bestreben, einen unerwünschten Wirtschaftszweig nicht zur Entfaltung kommen zu lassen oder besondere Arten von Vergnügungsstätten einzudämmen, keinen hier allein relevanten städtebaulichen Grund darstellt. Das Gleiche gilt für den Aspekt des Jugendschutzes, der infolge des fehlenden bodenrechtlichen Charakters in diese Argumentation nicht mit einbezogen werden kann.

Flächennutzungsplan

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Waasem" wird im Rahmen der z.Zt. in Durchführung befindlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg berücksichtigt (Parallelverfahren, § 8 Abs. III BauGB).

Geltungsbereich

Die genaue Begrenzung des Änderungsbebauungsplanes ist im Lageplan durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

Nähe zum Wald

Teile des Gewerbegebietes, insbesondere jedoch die Erweiterungsflächen, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald. Eigentümerin aller betroffenen Waldflächen ist die Ortsgemeinde Stockum-Püschen. Sie ist sich darüber bewusst, dass Sie im Falle eines Baumwurfes als Anspruchsgegnerin für eventuelle Schadensersatzansprüche in Frage kommt. Die Beseitigung der Bäume vor der Hiebreife wäre jedoch aus forstwirtschaftlicher Sicht sehr bedenklich. Langfristig wird jedoch nach der Verwertung des Holzes aus dem angrenzenden Wald ein ökologischer Waldsaum mit Gewächsen angestrebt, die auf Grund ihrer Endwuchshöhe die Gefahr eines Schadens durch Baumwurf nicht entstehen lassen. Einer Rücknahme der Erweiterungsfläche im Hinblick auf die Gefahrenlage kann sich die Ortsgemeinde nicht anschließen, da sie vorrangig das Ziel verfolgt, der einheimischen Wirtschaft dringend benötigte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen und eine Ausweisung

an anderer Stelle auf Grund des umgebenden Waldes dieselben Probleme aufwirft oder an nach § 24 Landespflegegesetz geschützten Flächen sowie Basaltabbauflächen scheitert.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die Ortskanalisation.

Das aus der Dachentwässerung und den befestigten privaten Verkehrsflächen anfallenden Regenwasser wird unter Ausnutzung der belebten Bodenzone in Bodenmulden auf dem Privatgrundstück bzw. außerhalb der Grundstückes versickert.
Alternativ kann das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt und wiederverwendet werden (z.B. als Brauchwasser für Produktions- und Reinigungsarbeiten). Das Volumen der Mulden bzw. der Zisternen muss 4 cbm pro 100 qm versiegelter Flächen betragen. Auf die Genehmigungspflicht nach den wasserrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

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

Bilanzierung der Flächen
Zuordnung von Eingriff aus Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße richtet sich nach den unvermeidbaren Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft durch das Baugebiet. Als unvermeidbare Beeinträchtigung wird die maximale Versiegelung durch die Verkehrsflächen und die mögliche Bebauung gewertet.

A. Verkehrsflächen

Versiegelung durch geplante Erschließungsstraßen	0 qm

B. Bebauung

Größe der geplanten Baugebietserweiterung		15.000 qm
abzüglich		
Größe der Verkehrsflächen	-	0 qm
Größe der Flächen für die Regenrückhaltung	-	0 qm
Die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche verringert sich somit auf		15.000 qm
Aus der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von (15.000 qm x 0,8)		12.000 qm
Durch die in den Textfestsetzungen erläuterten Wasserrückhaltemaßnahmen verringert sich die anrechenbare Versiegelungsfläche um den Faktor 0,5 auf (12.000 qm x 0,5)		6.000 qm

Die anrechenbare maximale Versiegelung durch die Bebauung beträgt 6.000 qm

Größe der Ausgleichsfläche

Gegenüberstellung der durch Erschließung und Bebauung maximal neu versiegelten Flächen und für die Durchführung landespflegerischer Maßnahmen von der Ortsgemeinde Stockum-Püschen zur Verfügung gestellten Flächen:

• anrechenbare maximale Versiegelung durch Verkehrsflächen	0 qm
• anrechenbare maximale Versiegelung durch die mögliche Bebauung	6.000 qm
anrechenbare maximale Versiegelung insgesamt	6.000 qm

Als Ausgleichsflächen stellt die Ortsgemeinde Stockum-Püschen die Flurstücke 10 und 20 in der Flur 17 der Gemarkung Püschen zur Verfügung. Die Grundstücke weisen eine Fläche von 3.700 qm und 4.200 qm auf.

Bei der Parzelle 10 handelt es sich um eine Wiese mittlerer Standorte, wobei das flächenhafte Vorkommen der Feldhainsimse (*Luzula campestris*) auf magere Nährstoffverhältnisse hinweist. Entwicklungziel auf dieser Fläche ist die landespflegerische Optimierung des Lebensraumes als extensiv genutzte Wiese, wobei die mageren Nährstoffverhältnisse Priorität besitzen.

Die Parzelle 20 weist dagegen frische bis feuchte Standortverhältnisse auf. Die auf dieser Parzelle vorhandenen Obstbaumreihen entlang der westlichen und östlichen Parzellengrenze sollten nicht erweitert werden. Eine flächige Bepflanzung mit Obstbäumen im Sinne einer „Streuobstpflanzung" wirkt dem Schutzziel dieser Flächen entgegen. Die vorhandenen Obstbäume müssen jedoch nicht entfernt werden, da aus der geringen Anzahl und der Verteilung in Form von Baumreihen keine erhebliche Beeinträchtigung der Wiesenzönose resultiert.

Maßnahmen im Einzelnen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft

Entwicklungsziel:
landwirtschaftlich extensiv genutzte Wiesen / Weiden mit wechselnden Standortverhältnissen

Pflegemaßnahmen:
Die nachfolgend beschriebenen Pflegemaßnahmen werden zur Erhaltung des Wiesencharakters notwendig und sollen eine Sukzession der Flächen, die über Verbuschungsstadien bis zu einer Bewaldung führen würde, vermeiden sowie die bereits vorhandene landespflegerische Wertigkeit als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten bzw. optimieren. Das Entwicklungsziel auf diesen Flä-

chen sind extensiv genutzte Wiesen mit mittleren bis frischen und feuchten Standortverhältnissen.

Folgende Faktoren sind bei der Bewirtschaftung der Flächen einzuhalten:

- Die Düngung ist auf eine, im Abstand von mehreren Jahren vorzunehmende Ausbringung verrottenden Stallmistes zu beschränken.
- Auf einen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten.
- Es sind keine Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs durchzuführen.
- Frühester Mahdtermin ist der 10. Juli
  Daran anschließend können die Flächen als Viehweide extensiv (s.u.) genutzt werden.
- Bei Beweidung der Flächen sind im Durchschnitt des Jahres nicht mehr als 1,0 RGV je Hektar zu halten. Während eines Weidegangs ist ein Tierbesatz von maximal 3,0 RGV je Hektar zulässig.
- In der Zeit vom 1.11. bis 10.7. ist die Fläche nicht zu bearbeiten oder zu mähen und in der Zeit vom 15.11. bis 10.7. nicht zu beweiden.
- Landespflegerisch positiv zu werten sind krautige Saumbereiche, die von den Pflegemaßnahmen ausgenommen werden. Die dadurch entstehenden Altgrassäume übernehmen z.B. während der Mahd und im Winterhalbjahr wertvolle Refugialfunktionen für zahlreiche Insektenarten des Lebensraumes Wiese.
- Versickerung des aus der Dachentwässerung und den befestigten privaten Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers unter Ausnutzung der belebten Bodenzone in einer Bodenmulde auf dem Privatgrundstück bzw. außerhalb der Grundstücke. Alternativ kann das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt und wiederverwendet werden (z.B. als Brauchwasser für Produktions- und Reinigungsarbeiten). Das Volumen der Mulden bzw. der Zisternen muss 4 cbm / 100 qm versiegelter Flächen betragen.

Kostenschätzung für landespflegerische Maßnahmen außerhalb der Eingriffsflächen (ohne Mehrwehrtsteuer)

5-järige extensive Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Wiesen und Weiden entsprechend dem Biotopsicherungsprogramm (Grünlandvariante 2)

Aufwandsentschädigung: 450 DM / ha / Jahr

0,79 ha	á	2250 DM / ha	1777,50 DM

Beratung und Beschlussfassung über die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Im Ortsgemeinderat wurde der vom Büro Brüll angefertigte landespflegerische Planungsbeitrag eingehend erörtert und diskutiert.

Wesentliche Punkte waren hierbei die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation der mit der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Flurstücke 10 und 20 in der Flur 17 der Gemarkung Püschen zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass angesichts der Bewertung dieser Fläche mit Faktor 0,25 infolge ihrer bereits vorhanden landespflegerischen Bedeutung ein Kompensationsdefizit entsteht.

Zu beachten ist jedoch, dass eine allgemeine und statische Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffe (Optimierungsgebot) im Rahmen der Bauleitplanung nicht besteht. Vielmehr muss sich die Entscheidung der Ortsgemeinde als das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung darstellen.

Nach den vorgelegten Berechnungen des Büro Brülls stehen der zu erwartenden Versiegelung von 6000 m^2 eine Ersatzfläche von 1975 m^2 gegenüber. Letztere ergibt sich, indem deren tatsächlichen Größe von 7900 m^2 auf Grund der bereits vorhandenen landespflegerischen Bedeutung mit dem Faktor 0,25 multipliziert wird.

Es ergibt sich damit ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 4025 m^2.

Diese noch zu kompensierende Fläche wird dadurch verringert, dass der unmittelbare Bereich der Erweiterungsfläche von landschaftsfremden Fichtenmonokulturen und Gewerbeansiedlungen geprägt ist. Daraus ergeben sich nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild. Außerdem beeinträchtigen diese Faktoren den Offenlandcharakter der Wiese und mindern somit die Bedeutung dieses Lebensraumes für charakteristische Besiedler des Offenlandes. Das Angebot von faunistisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Biotopes ist daher auch gering. Die durch die Fichtenmonokultur

hervorgerufene Barrierewirkung wirkt sich zudem negativ auf das Lebensraumgefüge aus.
Diese besondere Sachlage vermindert die Wertigkeit der betroffenen Wiese erheblich. Daraus folgt, dass die landespflegerische Bedeutung der Ausgleichsflächen wesentlich höher anzusiedeln ist, als die der geplanten Erweiterungsfläche.

Eine weitere naturschutzfachliche Komponente, die bisher keinen Niederschlag in der Verringerung der Kompensationsfläche ihren Niederschlag gefunden hat, ist beabsichtigte Behandlung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist zum angrenzenden Forst hin eine mindestens 3-reihige ökologische Waldrandbepflanzung mit heimischen Gewächsen anzulegen. Außerdem sind auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 1000 m² Grundstücksfläche (gesamt) mindestens zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher - ebenfalls heimischer Herkunft - zu pflanzen.

Positiv auf den Wasserhaushalt wirkt sich außerdem eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und dem Käufer im Zusammenhang mit der Veräußerung des 7759 m² großen Grundstückes Nr. 25 in der Flur 12 der Gemarkung Stockum innerhalb der Erweiterungsfläche aus. Danach hat sich der jetzige Eigentümer verpflichtet, zur Sammlung (evtl. auch Wiederverwendung) von Oberlfächenwasser aus der Dachentwässerung eine Zisterne zu errichten. Diese soll eine Größe von 4 cbm Rauminhalt je 100 qm Dachfläche aufweisen.

Darüber hinaus wird die im südlichen Bereich befindiche Fichtenmonokultur nach den eingetretenen Windwurfschäden sukzessive mit einheimischen und standortgerechten Laubhölzern aufgeforstet. Dies trägt im Zusammenhang zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und einer Reduzierung des Eingriffes bei.

Mit diesen Maßnahmen werden die durch die Planung bewirkten Eingriffe in die Natur und Landschaft zwar nicht völlig ausgeglichen, jedoch in einem beträchtlichen Umfang gemildert.

Die weitere Ausweisung von Ersatzflächen innerhalb des Gemarkungsbereiches scheitert daran, dass infolge des Rückgangs der Landwirtschaft großflächige Wiesen und Weiden vorhanden sind, die nach ihrem Bewirtschaftungsgrad als extensiv genutzte und damit nicht mehr aufwertbare Flächen eingestuft werden müssen.

Dasselbe gilt für die vielfach vorhanden Feuchtbereiche (z.B. „Bellinger Feuchtwiesen, FFH-Richtlienie). Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg stellt diese Situation für den Gemeindebereich von Stockum-Püschen zutreffend dar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldflächen und des umgehenden Bergbaus ergibt sich keine Möglichkeit weitere Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Zwar dürfte es möglich sein, durch die Rohdung vorhandener Nadelholz-monokulturen einen gleichwertigen Ersatz für die infolge der Durchführung des Bebauungsplanes sich ergebenden Eingriffe herzustellen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch diese Rohdung seitens des Forstamtes die Forderung nach Ersatz(aufforstungs)flächen nach sich zieht. Die Problematik der nicht vorhandenen Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird dadurch nur verschärft.

Die Gemeinde verzichtet daher auf die Bereitstellung weiterer Ersatzflächen.

Die übrigen im Maßnahmenkatalog vorgeschlagenen Maßnahmen hält der Ortsgemeinderat für notwendig und sinnvoll, um auch unter Berücksichtigung der o.a. Argumentation eine möglichst weit gehende Kompensation des Eingriffes in den Wasser- und Landschaftshaushalt herbeizuführen.

Da keine geeigneten Ersatzflächen beschafft werden konnten, sah sich der Ortsgemeinderat vormals veranlasst, die beabsichtigte Aufnahme des Holzlagerplatzes der Fa. Hassel in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder aufzugeben. Erst nachdem die Bezirksregierung Koblenz mit Bescheid vom 01.07.1999 eine Befreiung für die Inanspruchnahme der nach § 24 Landespflegegesetz geschützten Fläche ausgesprochen hatte, wurde der Holzlagerplatz wieder in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch

2. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
   zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990
   und Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom
   22.04.1993

3. Bundesnaturschutzgesetz

4. Planzeichenverordnung 1990

5. Landesbauordnung

6. Gemeindeordnung

7. Landespflegegesetz

I:\4_BRIEFE\SATZUNG\BPLAN\20WAS2.DOC
Verbandsgemeinde Westerburg
Tr