

ORTSGEMEINDE KÖRDORF VERBANDSGEMEINDE KATZENELNBOGEN

Bebauungsplan „Schulstraße“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE KÖRDORF

Stand: 10. Mai 2017
Projekt-Nr: 12 285

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
Am Eichenweg 1
Tel. 03761 926 05 / 926 06 0
E-Mail: info@karst-ingenieur.de
www.karst-ingenieur.de

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß §10 (4) BAUGESETZBUCH	3
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	6
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	9

10.05.2017



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGESETZBUCH

1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan „eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. § 10 (4) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Kördorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulstraße“ beschlossen. Die Ortsgemeinde plant die Ausweisung eines Mischgebiets und, in einem untergeordnetem Umfang, die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (nur Lagerplatz zulässig). Hintergrund sind kurz- und mittelfristige Bauvorhaben der Flächeneigentümer für eine Halle, Lagerplatznutzung und wohnbauliche Nutzungen. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich entspricht dabei dem siedlungsstrukturellen Planungswillen des Ortsgemeinderates. Die derzeit nur einseitig angebaute Schulstraße kann infrastrukturell und wirtschaftlich besser ausgelastet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen, Teilgebiet Ortsgemeinde Kördorf wird das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Streuobst“ dargestellt. Entsprechend kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans soll zeitnah im nächsten Planänderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen vorgenommen werden. Mit einer entsprechenden Beschlussfassung hat der Ortsgemeinderat Kördorf dies bereits bei der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen beantragt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bestehende gemeindliche Erschließungsstraße „Schulstraße“. Der städtebauliche Entwurf und der Bebauungsplan sehen eine Sicherung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche vor. Am Ende der Schulstraße wird eine Wendeanlage konzipiert. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan gesichert. Einzelheiten einer straßenplanerischen Umsetzung und Bauausführung sind einer konkretisierenden fachtechnischen Verkehrsplanung vorbehalten.

10.05.2017



Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in nordwestlicher Richtung auf und stellt sich derzeit vornehmlich als mit jungen, heimischen Gehölzen bestandene Fläche dar. Im Osten besteht zudem eine kleine Brachfläche mit einem Einzelbaum. Im Südwesten wird eine kleine Teilfläche bereits als mit Schotter befestigte Lagerfläche genutzt. Während das Plangebiet im Norden und Westen durch bauliche Strukturen begrenzt wird, schließen im Osten Schrebergärten und im Süden eine artenarme Fettwiese an.

Das Plangebiet ist insgesamt ein strukturreiches Gebiet mit einer mittleren bis höheren ökologischen Bedeutung. Es ist jedoch naturschutzfachlich als unbedenklich einzustufen. Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild und die Erholungseignung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. diese textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Für den Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wurden die Nutzungen nach § 6 (2) Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) als unzulässig erklärt.

Im Ordnungsbereich 1 (MI) wurde die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für den Ordnungsbereich 1, geplantes „Mischgebiet“ (MI) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,3 festgesetzt, d.h. dass die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden 30 % beträgt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl um ihre Hälfte überschritten werden.

Entsprechend einer maximal möglichen zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 begrenzt.

Im Ordnungsbereich 2 wurde ein **(eingeschränktes) Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und definiert, dass lediglich eine Lagerplatznutzung zulässig ist.

Im Ordnungsbereich 2 wurde eine maximal zulässige Grundfläche des Lagerplatzes auf 593 m² beschränkt. Dies entspricht einem Anteil von ca. 80 % der Grundstücksfläche. Innerhalb des Lagerplatzes sind zweckgebundene Gebäude bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 250 m² zulässig.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – lediglich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Eingriffe in alle weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter

10.05.2017



als gering einzustufen. Mittels der Umsetzung der festgesetzten und vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen; insbesondere werden durch die Planung Natura-2000 Gebiete nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt jedoch im Randbereich des Naturparks Nassau (NTP-071-002).

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieses Ergebnis gilt unter der Berücksichtigung, dass alle vorgesehenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die folgenden detaillierten Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren:

Interne Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Ordnungsbereich 1 (**MI**) von 0,3: mit der niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 wird die Höchstgrenze von 0,6 gemäß der Baunutzungsverordnung unterschritten, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 30 %
- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche im Ordnungsbereich 2 (**GE**) auf 593 m². Zweckgebundene Gebäude sind innerhalb des Lagerplatzes bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 250 m² zulässig.
- Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem Katalog des § 6 BauNVO, die umweltbeeinträchtigendes Potential aufweisen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und der Kubatur im Ordnungsbereich 1 (MI) durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 9,50 m und Traufhöhe auf 4,50 m
- Regelungen zur Dachgestaltung und Empfehlungen zur Dacheindeckung
- Festsetzung bezüglich der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für die Befestigung von Gebäudezuwegen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen und die Lagerplatzfläche.
- Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der nicht versiegelten Grundstücksflächen, Pflanzung von standorttypischen Gehölzen im Ordnungsbereich 1 (MI).
- Empfehlung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 55 (2) WHG
- Empfehlung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mittels Erdmulden u. Zisternen
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Bodenschutz.
- Empfehlung zum schonenden Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915).
- Empfehlung zum Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.

10.05.2017



Neben den verbindlichen Festsetzungen werden in der Begründung zu dem Bebauungsplan zahlreiche konkrete Hinweise gegeben, um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist im Ordnungsbereich A eine randlichen Eingrünung auf den privaten Grundstücken anzulegen (Anlage einer zweireihigen Strauchhecke und eines 1,00 m breiten Krautsaumes). Der Flächenanteil von mindestens 20 % der Baugrundstücke, entlang der hinteren Grundstücksgrenze, sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Eingriffe, die in dem Eingriffsgebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, werden über eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

- Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahme (Ordnungsbereich B) – Entwicklung und Pflege einer extensiv genutzten Streuobstwiese (Flurstück 86 tlw., Flur 2, Gemarkung Kördorf): Die Fläche des Ordnungsbereich B ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind in einem Mindestabstand von 15 m zueinander hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen, wobei vorhandene Gehölze dabei zu berücksichtigen und zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Es wird darauf hingewiesen, dass Alt- und Totholz in der Fläche verbleiben sollen und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig ist.

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Der Ortsgemeinderat Kördorf hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** vom **31.05.2016** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der vorgetragene Anregung hinsichtlich des Flächennutzungsplans wurde dahingehend gefolgt, als dass dessen Änderung bei der Trägerin der Flächennutzungsplanung beantragt wurde.

Die Sichtweise hinsichtlich der Ausweisung eines Mischgebietes im Geltungsbereich, jedoch einer künftig fehlenden Nutzungsdurchmischung wurde durch die Ortsgemeinde unter Verweis auf die konkreten Planungsabsichten sowie unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen nicht geteilt.

10.05.2017



Die Ortsgemeinde nahm die Bitte der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Beteiligung am vorliegenden Bebauungsplanverfahren bezüglich des Aspekts künftig festzusetzender externer Kompensationsmaßnahmen zur Kenntnis und berücksichtigte diese im weiteren Verfahren. Der weitere Hinweis zu nicht vorhandenen Eintragungen im Altlastenkataster wurde zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Hinweises auf die Lage des Plangebietes in der Zone III eines im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes wurde auf die Würdigung zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 11.05.2016 verwiesen, da hier gleichartige Anregungen und Hinweise vorgetragen wurden.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen der Unteren Landesplanungsbehörde bezüglich der festgesetzten Gebietsart im Ordnungsbereich 1 (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Planänderungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes im Bereich der Wasserschutzzone III des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für den Brunnen „Kördorf“, vorgetragen durch die **Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **11.05.2016**, wurde durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls wurde der Hinweis, besonders im Hinblick auf die bestehenden Anforderungen zur Ausweisung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Wasserschutzgebietszone III, zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde wies jedoch auf die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes und die lediglich zulässige Nutzung der Fläche als Lagerplatz hin.

Der Anregung bzw. Aufforderung zum Nachweis der nicht unzulässigen Beeinträchtigung der mittleren Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten der Eingriffssole im ausgewiesenen Gewerbegebiet wurde dahingehend gefolgt, als dass ein Sachverständigengutachten eingeholt werden sollte. Sind die Ergebnisse unkritisch, sollten diese in die Planunterlagen eingearbeitet und die Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Bei kritischen, abwägungsrelevanten Ergebnissen sollte die Planung einschließlich des eingeholten Fachgutachtens zur weiteren Beratung dem Ortsgemeinderat vorgelegt werden.

Die Bedenken der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **12.05.2016**, bezüglich Immissionsschutzkonflikten durch die angrenzende Lage des geplanten Lagerplatzes an bestehende Wohnbebauung wurden durch die Ortsgemeinde unter Verweis auf die Ausführungen im Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung sowie der vorgesehenen Nutzung und der Bestandsituation nicht geteilt. Entsprechend wurde von der Einholung eines Immissionsschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen.

Die Ortsgemeinde Kördorf nahm zur Kenntnis, dass die Belange der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (25.05.2016)** bereits in den Planunterlagen Berücksichtigung fanden. Der Bitte zur Korrektur der E-Mail-Adresse wurde durch eine redaktionellen Änderung gefolgt.

Die Ortsgemeinde Kördorf hat die Stellungnahme des **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** vom **31.05.2016** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Seitens der Ortsgemeinde wurden der Hinweis zu „Bergbau/Altbergbau“ zur Kenntnis genommen. Ein Planänderungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

10.05.2017



Aus Sicht der Rohstoffsicherung bestanden gegen die vorliegende Planung keine Bedenken, soweit keine Konflikte mit den Darstellungen der Regionalplanung (ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen) bestehen. Die Ortsgemeinde wies darauf hin, dass keine Überschneidungen vorliegen, so dass sich hieraus kein Änderungserfordernis ergab.

Die Ausführungen zur Radonthematik wurden durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte die Aufnahme ergänzender Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich der Thematik in die Begründung. Ein zwingendes Erfordernis zur Einholung eines Radongutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht erkannt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

In der Stellungnahme des **Landesbetrieb Mobilität** vom **13.05.2016** wurde auf die Einhaltung des Mindestabstand für bauliche Anlagen zur Kreisstraße (15,00 m) hingewiesen. Ein Änderungsbedarf ergab sich nicht, da das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 60 m zur Kreisstraße zu verorten ist.

Den Vorgaben des LBM hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der Plankonzeption gefolgt. Zur Klarstellung des Sachverhaltes erfolgte die Aufnahme ergänzender Hinweise in die Begründung des Bebauungsplans.

Zur Berücksichtigung der seitens des LBM vorgetragenen Hinweises bezüglich des Immissionsschutzes, wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur Kreisstraße K 40 vorgenommen. Für beide ausgewiesene Gebietsarten (Mischgebiet, Gewerbegebiet) wurden die Tages- und Nachtorientierungswerte eingehalten und sogar unterschritten, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wurden. Es erfolgte die Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans um entsprechende Aussagen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** trug in ihrer Stellungnahme vom **25.05.2016** keine generellen Bedenken gegen die in Rede stehende Planung vor. Der Hinweis auf § 15 BNatSchG wurde durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen und im Rahmen der zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt. Die Ortsgemeinde verwies für Einzelheiten auf die Planfassung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Änderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Die **Deutschen Telekom Technik GmbH** wies in ihrer Stellungnahme vom **13.05.2016** auf bestehende Telekommunikationslinien im Plangebiet hin. Die Ortsgemeinde sah von einer nachrichtlichen zeichnerischen Darstellung ab, da die Leitungsverläufe im Bereich der zeichnerisch festgesetzte und bereits hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorzufinden sind. Die weiteren Anregungen bezogen sich primär auf die nachfolgende Detailplanung und sind für diese relevant. Sie sind entsprechend weniger relevant für die vorliegende Bauleitplanung.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB sind von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Ortsgemeinderat Kördorf hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der „**frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**“ wurden von den Bürgern keine Hinweise und Bedenken bezüglich der Planung geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Der Ortsgemeinderat Kördorf hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** vom **24.01.2017** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

10.05.2017



Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Ergänzungen für die Eingabe in die Datenbank für das System KOMON sowie zu § 15 (3) BNatSchG in die Begründung aufgenommen.

Bezüglich des vorgetragenen Aspekts zur Auswahl der Kompensationsfläche wies der Ortsgemeinderat darauf hin, dass die Befindlichkeit einer Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde eine wesentliche Voraussetzung zum Flächenzugriff und zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme darstellt. Es wurden entsprechend keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen für die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 19.01.2017 verwiesen, die keine Bedenken gegen die in Rede stehende Planung vortrug. Planänderungsbedarf wurde entsprechend nicht erkannt.

Die Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde war inhaltsgleich der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme. Die Inhalte wurden entsprechend bereits in die Abwägung eingestellt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die Ortsgemeinde nimmt die Stellungnahme der **Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** vom **13.01.2017** einschließlich des Verweises auf die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme zur Kenntnis.

Des Weiteren nahm die Ortsgemeinde die Konkretisierung der fachlichen Hinweise zum Wasserschutzgebiet für den „Brunnen Kördorf“ mit den zu beachtenden Nebenbestimmungen zur Kenntnis. In die Planurkunde (in die Rubrik „Hinweise“) wurde ein Hinweis zum Wasserschutzgebiet Zone III und der zu beachtenden Hinweise und Nebenbestimmungen zur Information und Beachtung aufgenommen. Zusätzlich wurden ergänzende Erläuterungen in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Seitens des **Landesamtes für Geologie und Bergbau** im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **12.01.2017** vorgetragenen Hinweise zum Bergbau/Altbergbau wurden durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen.

Weitere vorgetragene Hinweise in den Rubriken Boden und Baugrund – allgemein und Radonprognose waren bereits Gegenstand der Planunterlagen. Insgesamt ergab sich somit kein Planänderungsbedarf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB sind von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Ortsgemeinderat Kördorf hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von den Bürgern keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Ortsgemeinderat Kördorf hat den vorliegenden Bebauungsplan „Schulstraße“ am 02.03.2017 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Die Ortsgemeinde Kördorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulstraße“ beschlossen. Die Ortsgemeinde plant die Ausweisung eines Mischgebiets und, in einem untergeordnetem Umfang, die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (nur Lagerplatz zulässig). Hintergrund

10.05.2017



sind kurz- und mittelfristige Bauvorhaben der Flächeneigentümer für eine Halle, Lagerplatznutzung und wohnbauliche Nutzungen. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich entspricht dabei dem siedlungsstrukturellen Planungswillen des Ortsgemeinderates. Die derzeit nur einseitig angebaute Schulstraße kann infrastrukturell und wirtschaftlich besser ausgelastet werden.

Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen aus. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden.

In der Sitzung des Ortsgemeinderats Kördorf vom 02.03.2017 wurde der Bebauungsplan „Schulstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

10. Mai 2017 heu-ac Kördorf, den

Projektnummer: 12285

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Ayla Claßen B. Sc.
 Dipl.-Ing. Sabine Schöneberg

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Bernhard Krugel (Ortsbürgermeister)

10.05.2017

