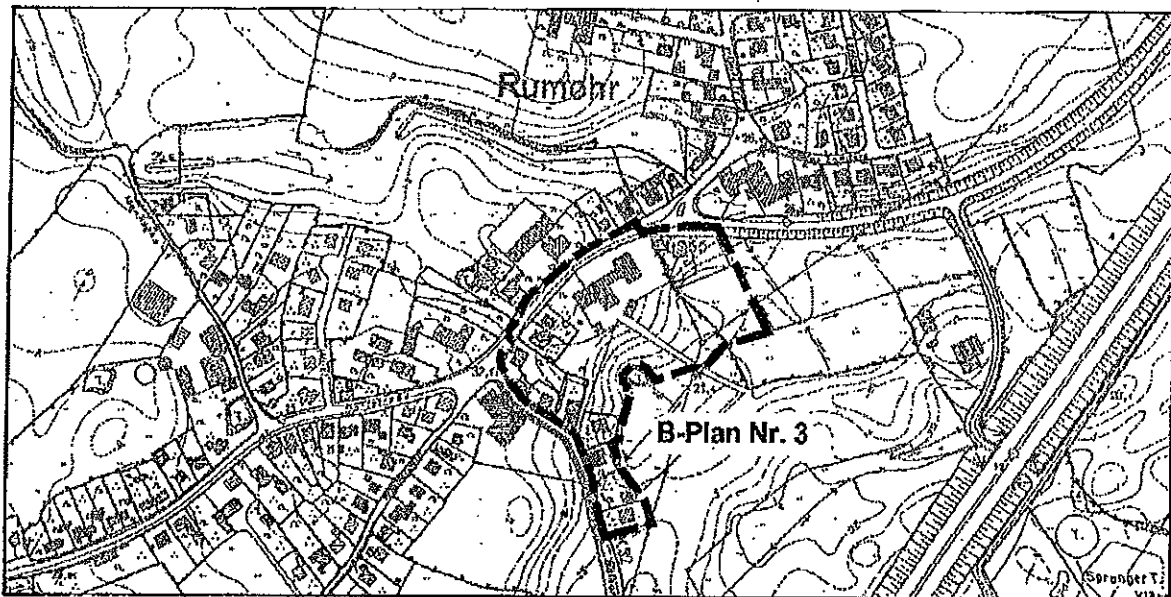


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
FÜR DAS GEBIET „WISCHHOF“
IM BEREICH DER DORFSTRASSE/ROTHENHAHNER WEG
DER GEMEINDE RUMOHR,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Aufgestellt durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	4
3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNG.....	6
4.1. Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2. Bauweise.....	9
4.3. Gestaltung.....	9
4.4. Grünplanung.....	10
5. GRÜNORDNUNG.....	10
6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN	12

Anlage

Teil B -Text - zum Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 2005.

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 über die erstmalige rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung für das Gebiet „Wischhof“ wurde von der Gemeindevertretung Rumohr am 28. Februar 2005 als Satzung beschlossen und der Plan trat am 5. August 2005 in Kraft.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 5. Dezember 2005 gefasst. Am selben Tag wurde auch die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Der zur Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebietes wurde nach Erlangung der Rechtsgültigkeit des B-Planes im August 2005 umfassend erschlossen und auf einigen Grundstücken erfolgte bereits eine Bebauung.

Die bei der Planung der Ursprungsfassung des B-Planes ermittelten und erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden einer externen Ausgleichsfläche bei Hüttenkratt zugeordnet, die im südlichen Gemeindegebiet westlich der Bundesautobahn liegt.

Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft in erster Linie Änderungen textlicher und zeichnerischer Art von geringem Umfang für lediglich 2 Teilgebiete (von insgesamt 16 Teilgebieten), der Ergänzung der bisher zulässigen Dachform für 3 Teilgebiete im Randbereich des Plangebietes sowie die Ergänzung eines Farbtones bei der Gestaltung von Dacheindeckungen über das gesamte Gebiet des B-Plan Nr. 3.

Die Änderungen der Planzeichnung beziehen sich auf die Teilgebiete 1 und 5 und beinhalten geringfügige Reduzierungen der bisher zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie in Teilabschnitten Veränderungen der Baugrenze, bei gleichzeitiger Erweiterung der bisher möglichen Zahl der Grundstücke um jeweils eine Einheit.

Durch die vorgesehenen Änderungen der bisherigen Planinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die zukünftigen Festsetzungen begründen bzw. bereiten auch keine Vorhaben vor, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daher wurde das **vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** angewandt.

Das gewählte Verfahren erfordert außerdem nicht eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Auch ist eine **Umweltprüfung und ein Umweltbericht** nach § 2 Abs. 4 bzw. 2 a BauGB nicht erforderlich und ebenso sind umweltbezogene Informationen nicht erforderlich.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30. Januar 2006 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Zeit vom 14. Februar 2006 bis 28. Februar 2006 **öffentlich ausgelegt**. Gleichzeitig werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 7. Februar 2006 an der Planung beteiligt.

Nach erfolgter Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 am 13. März 2006 von der Gemeindevertretung Rumohr als **Satzung** beschlossen und die Begründung gebilligt.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Rumohr liegt im östlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.

Der Ortsteil Rumohr erstreckt sich entlang der Landesstraße 255 (L 255), die Rumohr im Nordosten über die Hamburger Chaussee (L 318) mit Kiel und in südwestlicher Richtung mit Schierensee und Westensee verbindet. Über die Kreisstraße K 32 erfolgt in nördlicher Richtung nach Rodenbek die weitere Verbindung nach Rendsburg.

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 3 liegt in der Ortsmitte. Im Norden bildet die Dorfstraße und im Westen der Rothenhahner Weg die Grenze. Im Osten und Süden des Gebietes grenzen Weideflächen an das Gebiet. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst ca. 2,65 ha.

Nach dem im Jahr 2005 erfolgten Abriss der stillgelegten Hofstelle im zentralen Bereich des Plangebietes, direkt südlich angrenzend an die Dorfstraße, wird das Gebiet derzeit noch geprägt durch den jahrzehntealten Bestand von Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebietes, sowie durch die noch weitgehend unbebaute Fläche des vorherigen Landwirtschaftsbetriebes, die nunmehr als Wohnbaugelände entwickelt wird.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 begann im Sommer 2004, nachdem zuvor absehbar wurde, dass der Erhalt der damaligen Hofstelle „Wischhof“ wegen der maroden Bausubstanz der Gebäude und größtenteils brach liegenden Betriebsflächen nicht mehr zu erreichen war. Trotz langjähriger Bemühungen eine adäquate und wirtschaftliche Folgenutzung zu etablieren, hat sich ein entsprechender Erfolg nicht eingestellt. Die Gemeinde beabsichtigt daher die zur Bebauung geeigneten Flächen der früheren Hofstelle zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Voraussetzungen hierfür wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 geschaffen, der am 28. Februar 2005 als Satzung beschlossen und am 5. August 2005 in Kraft gesetzt wurde.

Es war bereits frühzeitig absehbar, dass durch den Abriss der mächtigen, das Ortsbild sehr prägenden Hofgebäude eine bauliche Lücke von etwa 100 m Länge in der zentralen Lage des Dorfes entstehen würde. Daher ist und bleibt ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes die schnellstmögliche und vorrangig zu betreibende Bebauung der Flächen entlang der Dorfstraße mit Einzelhäusern, um dem Ortsmittelpunkt wieder seine Qualität zurückzugeben.

Ausgehend von den früheren hohen Gebäuden der Hofstelle, dem zu erhaltenden Lindenbaumbestand, sowie der Höhe der auf der anderen Straßenseite stehenden Gebäude, wurde im bisher gültigen B-Plan eine Neubebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Die Wirkung zukünftiger Gebäude sollte dem Bild einer mehr geschlossenen Bebauung entsprechen, wie dieses vormals z. B. durch die alten Wirtschaftsgebäude eindrucksvoll gegeben war.

Die betreffenden Festsetzungen für das Teilgebiet 1 ermöglichten auf der Grundlage einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und Errichtung der Gebäude mit einer Mindesttraufhöhe von 4,50 m eine Bebauung entlang der Dorfstraße und drei Grundstücken, deren Größe jeweils etwa 900 m² betragen würde.

Die Umsetzung der angestrebten Planinhalte bedingt die erfolgreiche Suche nach Bauinteressenten. Das vergangene Jahr hat jedoch das Interesse geeigneter Bauherren an der Bebauung der Grundstücke entlang der Dorfstraße nicht ergeben. Somit konnte ein wichtiges städtebauliches Ziel, nämlich zeitnah die angestrebte Bebauung dieses wichtigen Straßenabschnittes im Ortszentrum und damit die Wiederherstellung des Ortsbildes, bisher nicht erreicht werden. Um dennoch das angestrebte Ziel in einem angemessenen Zeitraum zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Folgende Änderungsinhalte im Teilgebiet 1 sind beabsichtigt:

- Reduzierung der bisherigen Mindestgrundstücksgröße von 800 m² auf nunmehr 600 m². Dadurch wäre eine Bebauung mit 4 Wohngebäuden statt den bisher 3 Gebäuden möglich.

- Neubestimmung der zulässigen Traufhöhe und leichte Änderung der überbaubaren Flächen.
- Ergänzung der bisher ausschließlich zulässigen Satteldachform mit einem Krüppelwalmdach.

Durch eine Bebauung des Teilgebietes mit nunmehr 4 Wohngebäuden kann wahrscheinlich das angestrebte Ziel einer mehr geschlossenen wirkenden Bebauung entlang der Dorfstraße in Anlehnung an das frühere Erscheinungsbild der Hofstelle erreicht werden. Auch könnte die Wirkung der Gebäude auf das Ortsbild dem der vorhandenen Häuser in Richtung Rothenhahner Weg gleichen.

Auch im Teilgebiet 5 hat sich die Parzellierung der Fläche in 4 Grundstücke bei Größen zwischen 800 und 1.000 m² als schwierig ergeben geeignete Bauherrn zu finden. Deshalb wird auch für dieses Gebiet die Änderung der Mindestgrundstücksgröße von bisher 700 m² auf zukünftig 650 m² vorgenommen. Dieses ermöglicht eine Parzellierung der Fläche in 5 Grundstücke.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sind ebenfalls folgende textliche Ergänzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beabsichtigt:

- Erweiterung der bisher zulässigen Farbtöne für die Dacheindeckung durch den Farbton Schwarz im gesamten Geltungsbereich des B-Plan. Die Begründung für diese Änderung sind die bewilligten Befreiungsanträge für 2 Bauvorhaben im Plangebiet.
- Erweiterung der bisher zulässigen Dachform in den Teilgebieten 4 bis 6 um die Form des Walmdaches. Die Begründung für diese ergänzende Festsetzung ist die bereit vorhandene Dachgestaltung einiger bestehender Wohngebäude im Randbereich des gesamten östlichen und westlichen Teil des Plangebietes.

Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen in den Teilgebieten 1 und 5 wird eine Erhöhung der Anzahl von zwei Grundstücken bzw. Hauseinheiten ermöglicht. Die dadurch ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung ist nahezu auszugleichen mit der bisher im Grünordnungsplan ermittelten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der geringe zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt ist jedoch neu zu bewerten.

Durch die vorgesehenen Änderungen der bisherigen Planinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die Änderung des B-Planes ist insgesamt städtebaulich vertretbar und beeinträchtigt nicht nachbarliche Interessen oder erkennbare öffentliche Belange.

Gemäß der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. von 2005 wurde für die Gemeinde bis zum Jahr 2010 noch ein Spielraum von 30 Wohneinheiten (WE) festgestellt. Abzüglich der 4 möglichen WE im Plangebiet der 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 – Gebiet „Stocks-Hauskoppel“ – und den bisher im B-Plan Nr. 3 vorgesehenen 17 neuen WE plus den nunmehr in den Teilgebieten 1 und 5 möglichen 2 weiteren Wohneinheiten beträgt der verbleibende Spielraum der Gemeinde somit 7 WE bis zum Jahr 2010.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden bereits im vorherigen Kapitel 3 dieser Begründung erläutert. Die Änderungsinhalte sind insgesamt gering und betreffen die Grundzüge der Planung kaum. Dennoch sind bei der textlichen Änderung der Ergänzung des Farbtons für die Dacheindeckung der gesamte Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3 und bei der Ergänzung der zulässigen Dachform mit einem Krüppelwalmdach die Teilgebiete 4 bis 6 betroffen.

Alle anderen Änderungsinhalte zeichnerischer und textlicher Art betreffen ausschließlich die Teilgebiete 1 und 5. Da hiervon die Planzeichnung nur im Fall der beiden Teilgebiete betroffen ist, werden in der vorliegenden Planzeichnung zur 1. Änderung nur die Geltungsbereiche dieser Gebiete gesondert herausgestellt.

Die geänderten Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des B-Plan Nr. 3 beinhalten folgende Festsetzungen:

- im **Teil A – Planzeichnung** – ausschließlich für die Teilgebiete 1 und 5
 - das Maß der baulichen Nutzung
 - die Baugrenzen

Alle weiteren bisherigen zeichnerischen Festsetzungen wie z. B. über die Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Hauptfirstrichtung, Pflanzflächen und Baumstandorte sowie die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **behalten ihre Rechtsgültigkeit** und werden zur eindeutigen Lesbarkeit der Planinhalte für die beiden Teilgebiete lediglich übernommen. Die Erläuterung zu ihrer jeweiligen Festsetzung ist der Begründung zur Urfassung des B-Plan Nr. 3 zu entnehmen.

- im **Teil B – Text**
 - die Größe der Baugrundstücke in den Teilgebieten 1 und 5
 - die Höhen der baulichen Anlagen und die Dachform im Teilgebiet 1.
 - die Dachform in den Teilgebieten 4 bis 6,
 - den Farbton der Dacheindeckung von Hauptgebäuden in allen Teilgebieten,
 - Ausgleichsflächen (zusätzlicher Kompensationsbedarf)

Hiervon betroffen sind die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 3 (rechtsgültige Fassung vom 5. August 2005) mit den Ziffern:

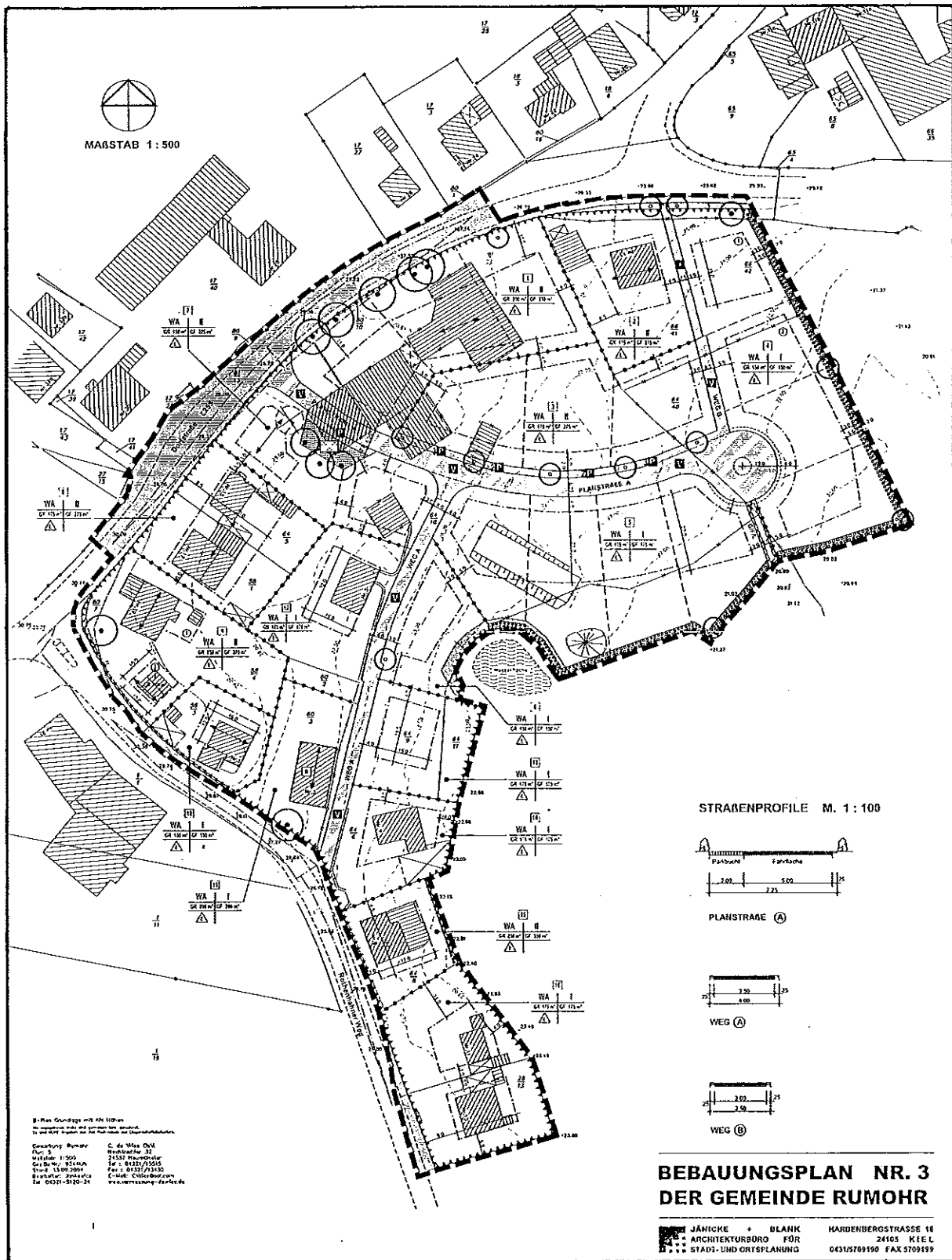
- 3.1 a und b (Größe der Baugrundstücke),
- 5.2 a (Höhe der baulichen Anlagen),
- 9.2 a und b und 9.3 (Örtliche Bauvorschriften)

sowie die Festsetzungen, die oben genannte Teilgebiete betreffen. Für die übrigen Teilgebiete, die ebenfalls in diesen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes aufgeführt sind, **behalten die bisherigen Festsetzungsinhalte des Ursprungsplanes weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.**

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht zu Gunsten einer eindeutigen Lesbarkeit und Vergleichbarkeit der Nummerierung der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung vom 5. August 2005.

PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

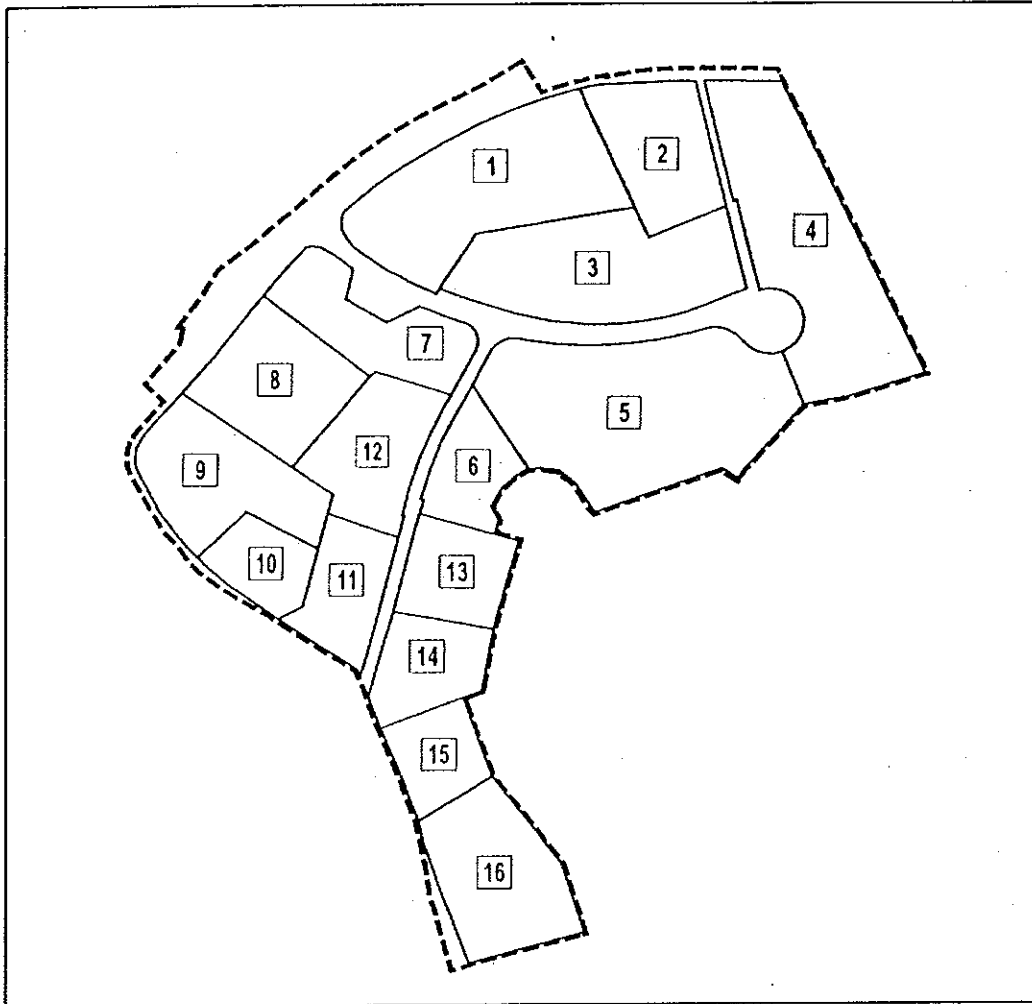
(Verkleinerung der Ursprungsfassung, Rechtsgültigkeit seit dem 5. August 2005)



Alle von der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffenen bisherigen textlichen Festsetzungen, wie z. B. über die Art der Nutzung, Anzahl der Wohnungen, Nebenanlagen, Grünordnung und Lärmschutz sowie die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsfassung des B-Plan Nr. 3 behalten weiterhin ihre **Rechtsverbindlichkeit**. Dieses ist auf der Planfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Hinweis vermerkt. Der bisherige Teil B – Text – des Bebauungsplanes (gültige Fassung vom 4. August 2005) ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt.

Die Planfassung enthält ebenfalls einen Übersichtsplan mit Angabe zur Lage der einzelnen Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3.

ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN TEILGEBIETEN



4.1. Maß der baulichen Nutzung

In den Teilgebieten 1 und 5 wird das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um 25 m² reduziert, weil in beiden Teilgebieten durch die Änderung jeweils ein Grundstück zusätzlich geschaffen werden kann und der im Grünordnungsplan ermittelte Versiegelungsgrad des Bodens nahezu gleich bleiben soll.

Festgesetzt wird zukünftig als maximale Größe

- im Teilgebiet 1 eine Grundfläche (GR) von 175 m² und Geschossfläche (GF) von 275 m² (vormals 200 m²/350 m²)
- im Teilgebiet 5 eine Grundfläche von 150 m² und bei nur zulässiger eingeschossiger Bauweise eine Geschossfläche von ebenfalls 150 m² (vormals 175 m²).

Wie bereits im Kapitel 3 ausführlich erläutert, hat u. a. die bisher vorgegebene Mindestgröße der Grundstücke eine Bebauung in den beiden Teilgebieten erschwert. Um baldmöglichst das Straßen- und Ortsbild nach dem Abriss der früheren Landwirtschaftsgebäude wieder herzustellen, wird die Mindestgröße der Grundstücke reduziert. Sie wird im Teilgebiet 1 mit 600 m² und im Teilgebiet 5 mit 650 m² (vormals 800 m² bzw. 700 m²) festgesetzt.

Um gerade im Teilgebiet 1 an der Dorfstraße die entstandene Baulücke in einem absehbaren Zeitraum zu schließen, wird entsprechend dem Erscheinungsbild der Gebäude in der Umgebung die maximal auszuführende Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt. Das bisher festgesetzte Mindest- und Maximalmaß der Traufhöhe entfällt zukünftig. Die Gebäudehöhe von höchstens 9,50 m bleibt bestehen. Bezugspunkt ist, wie in der Textziffer 5.2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzt, die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Höhen der baulichen Anlagen in allen anderen Teilgebieten bleiben unverändert.

4.2. Bauweise

Die Zulässigkeit von jeweils einem weiteren Grundstück in den Teilgebieten 1 und 5 erfordert geänderte Grundstückszuschnitte und somit eine Anpassung der Baufenster, die durch Baugrenzen umschlossen sind.

Entlang der Erschließungsflächen erfolgen geringfügige Änderungen zwischen 1,00 und 1,50 m.

4.3. Gestaltung

Die Änderung der bisherigen örtlichen Bauvorschriften betrifft **ausschließlich** nur Festsetzungen im Bereich der Dachgestaltung.

Im Teilgebiet 1 ist neben dem bisher ausschließlich zulässigen Satteldach zukünftig auch die Form eines Krüppelwalmdaches zulässig. Diese Art der Dachgestaltung ist in der näheren Umgebung durchaus üblich.

In den Teilgebieten 2 und 12 bis 16, die alle im Randbereich des Plangebietes liegen, sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern bisher auch Gebäudeeindeckungen mit Walmdächern zulässig. Für die ebenfalls dazwischen liegenden Teilgebiete 4 bis 6 ist diese Dachform bislang nicht zulässig. Die 1. Änderung des B-Planes lässt nunmehr jedoch auch Walmdächer in diesen drei Teilgebieten zu. Die Dachform hat keine negativen Auswirkungen, wie z. B. Verschattungen für Nachbargrundstücke, zur Folge.

Einige in der Vergangenheit bewilligte Befreiungsanträge bei der Verwendung des Farbtones Schwarz für die Gestaltung der Dacheindeckung führen im Zuge der Änderung des B-Plan Nr. 3 zu einer Erweiterung des bisher zulässigen Farbspektrums. Zukünftig ist im gesamten Plangebiet der Farbton Schwarz neben den bisher möglichen vier Farbtönen (Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit) ebenso zulässig.

4.4. Grünordnung

Wie bereits im Kapitel 4 erläutert, sind von der Änderung des B-Planes sämtliche zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen **nicht** betroffen. Die zeichnerischen Festsetzungen werden für die Geltungsbereiche der Teilgebiete 1 und 5 nur zur besseren Übersicht aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auf Grund des durch die zwei zusätzlich möglichen Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 5 und dem damit verbundenen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich jedoch ein erweiterter Ausgleichsbedarf von 113 m² Fläche. Der erforderliche Ausgleich wird im Textteil verbindlich festgesetzt (vergl. Kapitel 5). Da diese zweite externe Ausgleichsmaßnahme nur durch die 1. Änderung des B-Planes bedingt ist und daher einen neuen Festsetzungsinhalt bedingt, erhält sie in der vorliegenden Planfassung die Textziffer 7.6.

5. GÜNORDNUNG

Im Rahmen zur Neuaufstellung des B-Plan Nr. 3 war die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) erforderlich. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Landschaftsplanungsbüro ALSE, Selent. Die städtebaulich relevanten Aussagen des GOP wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und erlangten dadurch Rechtsverbindlichkeit.

Die Bewertung des damals erstmaligen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit der Schutzgüter wurde umfassend und abschließend im GOP vorgenommen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konnten nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher wurden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 5.472,24 m² außerhalb des Plangebietes zugeordnet und diese unter der Ziffer 7.5 textlich festgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Grünlandniederung nördlich der Hofstelle „Hüttenkratt“ (Entfernung ca. 1,5 km, südliches Gemeindegebiet) im Flur 7 auf dem Flurstück 34/1. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Ein zusätzliches Flächenangebot ist nicht mehr verfügbar.

Durch die Verringerung der Mindestgrundstücksgrößen in den beiden Teilgebieten 1 und 5 können zwei zusätzliche Grundstücke entstehen, wodurch ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Durch die Reduzierung der bisher zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen von GR 200 m² (TG 1) und GR 175 m² (TG 5) um jeweils 25 m² kann der bisher bilanzierte Ausgleichsbedarf nahezu ausgeglichen werden. Dennoch verbleibt ein Ausgleichsbedarf von rd. 113 m², der ebenfalls extern auszugleichen ist.

Die Bilanzierung ergibt folgenden Ausgleichsbedarf für die zusätzliche Wohnbebauung

- Teilgebiet 1

Versiegelungsfläche je Grundstück

- bisher:	3 Grundstücke x 200 m ²	600,0 m ²
- zukünftig:	4 Grundstücke x 175 m ²	700,0 m ²
Differenz	Minus	100,0 m ²

- Teilgebiet 5

Versiegelungsfläche je Grundstück

- bisher:	4 Grundstücke x 175 m ²	700,0 m ²
- zukünftig:	5 Grundstücke x 150 m ²	750,0 m ²
Differenz	Minus	50,0 m ²

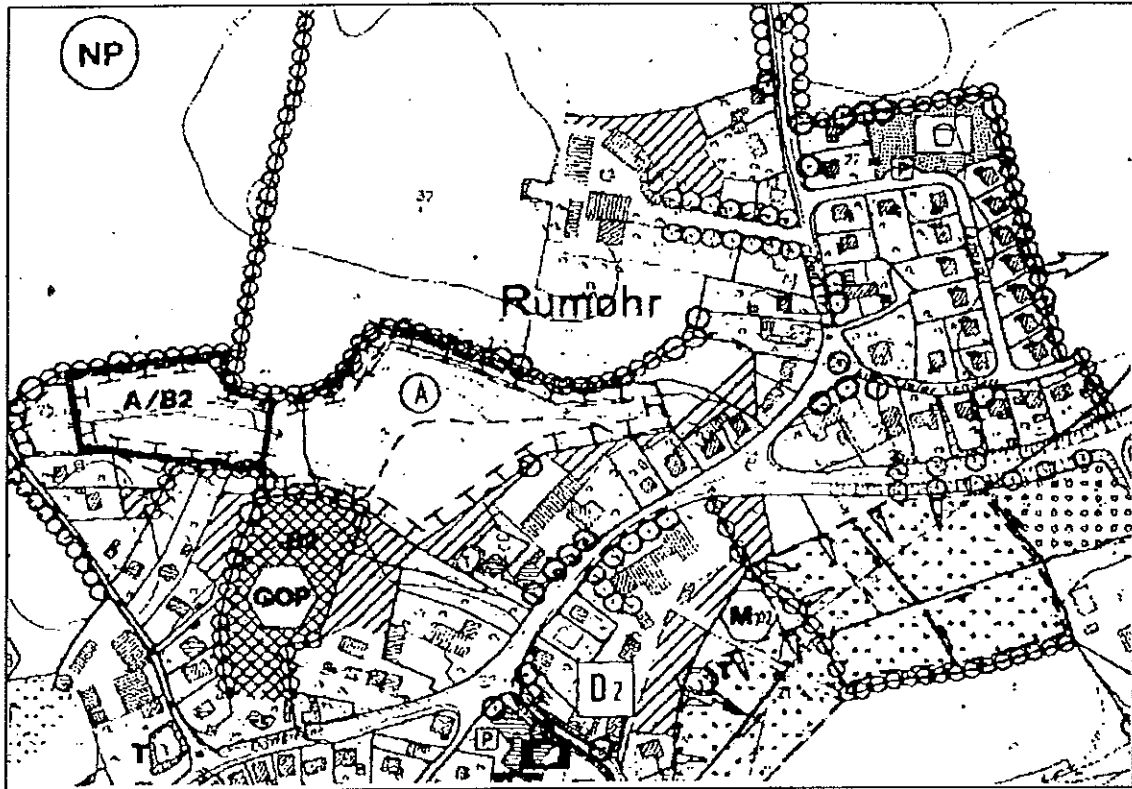
zusammen Minus 150,0 m²

zzgl. Flächen für Nebenanlagen laut § 19 BauNVO von 50%	75,0 m ²
Auszugleichende Versiegelungsfläche	225,0 m ²
Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5 (Faktor)	112,5 m ²

Notwendige Ausgleichsfläche 112,5 m²

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes zugeordnet und sind von dem Ökokonto der Gemeinde durch die Untere Naturschutzbehörde abzubuchen. Die Fläche für die Maßnahmen liegt in der Gemarkung Rumohr im Flur 6, Flurstück 17/51, und wird als gemeindliches Ökokonto geführt. Sie befindet sich im Gemeindebesitz, so dass die Durchführung und dauerhafte Absicherung der Maßnahmen gegeben ist. Die Fläche wurde bereits im 1998 festgestellten Landschaftsplan, als geeignete Ausgleichsfläche für Entwicklungsmaßnahmen zu Gunsten der Natur und Landschaft dargestellt.

LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE



Die Fläche mit der Bezeichnung A/B-2 wurde im Zusammenhang mit der erforderlichen Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 2 von der Gemeinde erworben und hat sich als vielfältige Feuchtgrünlandfläche entwickelt. Für den Ausgleich stehen bisher 8.500 m² zur Verfügung. Auf Grund der bereits hohen ökologischen Ausgangswertigkeit finden jedoch nur 50% Anerkennung. Demnach stehen faktisch nur 4.250 m² als Ökokonto zur Verfügung. Hiervon wird bereits ein Bedarf von 568 m² Ausgleichsfläche aus der abgeschlossenen Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Stocks – Hauskoppel“ beansprucht. Somit verbleiben auf dem Ökokonto 3.682 m².

Nach Abbuchung des Ausgleichsbedarfs von 113 m² für die zusätzliche mögliche Bodenversiegelung in den Teilgebieten 1 und 5 der 1. Änderung des B-Plan Nr. 3 verbleiben somit 3.569 m² für das Ökokonto.

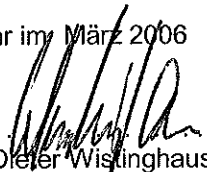
Zur Durchführung und Kostentragung werden entsprechende vertragliche Regelungen der Gemeinde mit dem Erschließungsträger bzw. Grundstückseigentümer abgeschlossen.

6) **MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN**

Die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer der Flächen mit den jeweiligen Erwerbern privatrechtlich geregelt.

Zur Durchführung und Kostentragung der zusätzlich erforderlichen externen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechende vertragliche Regelungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) der Gemeinde mit dem Erschließungsträger bzw. Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Rumohr im März 2006


.....
Dieter Wistinghausen
- Der Bürgermeister -



Anlage

Teil B -Text - zum Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 2005.