

Begründung

zum Bebauungsplan
„Auf der Bitz“
der Ortsgemeinde Griebelschied

1. Allgemeines, Lage und Größe des Baugebietes:

Das Bebauungsplangebiet „Auf der Bitz“ befindet sich südwestlich der Ortslage Griebelschied auf zum Teil ebenen, zum Teil hängigen Flächen. Das Baugebiet ist für 10 Baugrundstücke konzipiert, wobei bei einer über die Wohnbebauung hinausgehenden Nutzung, im Rahmen der Ausweisung als Mischgebiet, auch eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zulässig ist. Das Gebiet hat, ohne die Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, eine Größe von ca. 0,8 ha. Es wird über eine bereits vorhandene Gemeindestraße erschlossen.

Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein - Bau- und Wirtschaftsverwaltung - beauftragt. Den Auftrag für den landespflegerischen Planungsbeitrag erhielt das Planungsbüro GOL mbH, Bad Kreuznach.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes:

Die Ortsgemeinde Griebelschied beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Bitz“ die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Erweiterung der Ortslage. Bisher sind in der Ortsgemeinde Griebelschied keine förmlichen Baugebiete durch Bebauungsplan ausgewiesen, so daß Neubauten in der Regel in Baulücken unter Beurteilung nach § 34 BauGB entstanden sind. Derzeit stehen jedoch kaum noch Baugrundstücke in der Ortslage zur Verfügung. Die Ortsgemeinde verfügt über keinerlei Grundstücke, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte. Die Ausweisung dient daher in erster Linie der Befriedigung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken. Daneben will die Ortsgemeinde jedoch auch andere Nutzungen im gewerblichen Bereich, soweit das Wohnen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zulassen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet können außerdem mögliche Konflikte im Hinblick auf den unmittelbar benachbarten Lederwarenbetrieb vermieden werden.

Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahre 2005 von ca. 1 ha ermittelt.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, das relativ kleine Baugebiet in einem Zuge zu erschließen.

3. Begründung der wichtigsten Festsetzungen:

Das Gebiet wird als „Mischgebiet“ -MI- ausgewiesen, obwohl vor allem ein Bedarf von Wohnbauflächen besteht. Die Ortsgemeinde will jedoch eine gemischte Nutzung ausdrücklich zulassen, also auch eine gewerbliche Nutzung, soweit dadurch das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Außerdem dient die Ausweisung als „Mischgebiet“ auch der Vermeidung möglicher Konflikte in Hinblick auf den unmittelbar benachbarten Lederwarenbetrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung in der Ortslage Griebelschied. Das neue Baugebiet soll sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,8 wurde der rechtlich mögliche Rahmen zur baulichen Nutzung in einem Mischgebiet nicht voll ausgenutzt, auch um die Versiegelung der Grundstücke in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Die Festsetzung einer Traufhöhe dient dazu, daß sich die Gebäude dem vorhandenen Ortsbild anpassen und im Baugebiet eine Harmonie erhalten bleibt. Die Festlegung einer offenen Bauweise entspricht ebenfalls der ortsüblichen Bebauung.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen möglichst große gestalterische Freiheit bei der Planung ihrer Gebäude zu belassen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes:

Die Ortsgemeinde will das Baugebiet so kurzfristig wie möglich in einem Zuge erschließen, da eine entsprechende Nachfrage besteht und Bauplätze in der Ortslage kaum zur Verfügung stehen. Die Ortsgemeinde will die Grundstücke im Baugebiet soweit möglich erwerben, um die Bauplätze an Bauwillige weitergeben zu können. Eine förmliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches soll nach Möglichkeit vermieden werden.

5. Erschließung des Gebietes:

5.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung erfolgt durch eine 5 m breite Straße in Fortsetzung der bereits vorhandenen Gemeindestraße. Die relativ geringe Breite wurde im Hinblick auf die bereits vorhandenen Verhältnisse der Gemeindestraße so gewählt. Der Bau eines durch Bordstein abgesetzten Bürgersteiges ist nicht vorgesehen. Am Ende des Baugebietes ist eine Wendemöglichkeit eingeplant.

5.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Verlängerung des vorhandenen Kanalortsnetzes mit Anschluß an die unterhalb der Ortslage vorhandene Kläranlage. Langfristig sollen die Abwässer aus Griebelschied der zentralen Abwasserreinigungsanlage der Stadt Kirn zugeführt werden. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung ist davon auszugehen, daß aufgrund der geologischen Verhältnisse eine weitgehende Versickerung auf den Baugrundstücken selbst nicht möglich ist. Dennoch soll das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zurückgehalten, versickert bzw. verwertet werden, um den Grundsätzen des geänderten Landeswassergesetzes zu entsprechen. Überschüssiges Wasser kann bei den südlich gelegenen Baugrundstücken direkt einer vorgesehenen Entwässerungsmulde zugeführt werden. Für die nördlich gelegenen Baugrundstücke sowie für die Entwässerung der Erschließungsanlage erfolgt die Ableitung über eine geschlossene Leitung in Richtung Versickerungsmulde. Damit wird den Grundsätzen des Wasserrechtes, Niederschlagswasser nicht den Abwasserreinigungsanlagen zuzuführen, sondern auf der Fläche zurückzuhalten bzw. mittelbar einem Vorfluter zuzuführen, weitgehend Rechnung getragen.

Es wird nochmals daraufhin gewiesen, daß der Anschluß von Drainagewasser an den Schmutzwasserkanal unzulässig ist.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist ebenfalls im notwendigen Umfang gewährleistet und wird durch die OIE AG, Idar-Oberstein sichergestellt.

6. Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie Begründung zu landespflegerischen Festsetzungen

Mit dem gemäß § 17 des Landespflegegesetzes erforderlichen landespflegerischen Planungsbeitrag hat die Ortsgemeinde die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung, Bad Kreuznach beauftragt. Die Untersuchung dient auch zur Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Sinne von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, daß keine Biotope nach der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz innerhalb des Geltungsbereiches kartiert sind und Flächen nach § 24 Landespflegegesetz nicht nachgewiesen werden konnten. Eine vegetationskundliche Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 1997.

In der Untersuchung wurde festgestellt, daß durch die geplante Ausweisung des Baugebietes Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Folgende Konflikte wurden festgestellt:

Bodenpotential

Die vorgesehenen Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung. Außerdem werden im Rahmen der Bauarbeiten Bodenflächen durch Baufahrzeuge verdichtet. Das Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt.

Klimapotential

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten und zwar bezüglich der Erwärmung aufgrund Wärmeabstrahlung der Baukörper und merkliches Absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden.

Wasserhaushalt

Mit der Versiegelung von Flächen sind Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Dabei ist jedoch daraufhinzuweisen, daß durch die vorgesehene Art und Weise der Niederschlagswasserbewirtschaftung diese Veränderungen soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Arten- und Biotopschutz

Die geplante Bebauung betrifft überwiegend Wiesenflächen mit durchschnittlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der Tatsache, daß ein Streuobstbestand überplant wird, wird der Eingriff in dieses Biotop als hoch eingestuft. Neben einem Verlust von Biotoptypen kommt es auch zu einer Beeinträchtigung von für die Natur- und Landschaftshaushalt wichtigen Funktionen bzw. Lebensräumen. So können Biotopvernetzungen unterbrochen werden. Geräuschemissionen beeinträchtigen wildlebende Tierarten. Staubablagerungen wirken sich negativ auf die Vegetation aus. Bestimmte Biotoptypen werden durch das Befahren mit Baufahrzeugen zerstört bzw. geschädigt.

Landschaftsbild

Die Errichtung von Gebäuden im Hangbereich bringt Konflikte mit sich, da die Wohnbauflächen von weitem einsehbar sind. Insbesondere bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Ortsgemeinde hält nach sorgfältiger Abwägung an ihrem Nutzungsanspruch zur Schaffung von Bauflächen fest, weil diese Ausweisung für die Weiterentwicklung der Ortsgemeinde und der Sicherung des Baulandbedarfes notwendig ist. Die Ortsgemeinde ist jedoch bereit, die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten notwendigen Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu akzeptieren. Dies gilt insbesondere auch für die Pflanzung einer Streuobstwiese. Auf die entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanurkunde und in den Textfestsetzungen wird verwiesen.

Weitere Einzelheiten können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

Griebelschied, den 24.08.1998
Ortsgemeinde Griebelschied

Ortsbürgermeister

