

5. BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan "Am Sulzbacher Pfad" der Ortsgemeinde Rhaunen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Rhaunen, als Sitzgemeinde der Verbandsgemeindeverwaltung Rhaunen, ist überwiegend eine Wohngemeinde von Arbeitnehmer mit Pendlerfunktion.

Im geringen Umfang wird noch von einigen Vollerwerbslandwirten Landwirtschaft betrieben. Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetrieb stehen in einem guten Verhältnis zur Einwohnerstruktur.

Bedingt durch den starken Zuzug von Aussiedlern und infolge fehlender Wohnbauflächen kann die Ortsgemeinde der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht mehr gerecht werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Das Erschließungsgebiet liegt teilweise nicht innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bebauungsflächen.

Im Parellelverfahren erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rhaunen für den betroffenen Teilbereich.

3. Bestand des räumlichen Geltungsbereiches

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage, nordwestlich begrenzt durch die Landesstraße 180.

Das Gelände ist nach Südosten geneigt und unregelmäßig parzelliert.

Der größere Teil des Gebietes ist im Privatbesitz, und wird derzeit bis auf kleine Flächen in Randbereichen landwirtschaftlich benutzt.

4. Erschließung

Strasse

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über eine geplante Erschließungsstrasse mit Anbindung an die L 180. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit einer Breite von $b = 6,0$ m festgelegt. Um Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit einzuräumen ist am Ende der Erschließungsstraße eine gem. EAE 85 bemessene Wendeanlage vorgesehen; aufgrund der Längsneigung von rd. 15 % wurde die v.g. Wendemöglichkeit nicht am Ende der weiterführenden Stichstraße „E“ eingeplant. Es ist vorgesehen die Straßen mit einem einseitigen, überfahrbaren Gehstreifen auszustatten.

Desweiteren ist eine fußläufige Verbindung zum Näsachtal mittels Treppenanlage geplant. Die endgültige Ausbauplanung wird im Auftrag der Ortsgemeinde in weiteren Entwurfsschritten ausgearbeitet.

Für die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet werden folgende Planungsziele definiert:

- Ausbau der Anliegerstraßen für verminderte Geschwindigkeit
- die maßgebenden Funktionen des Straßenraumes ergeben sich aus den Nutzungsansprüchen *Erschließen, Fußgängerverkehr, Aufenthalt, Kinderspiel*
- die gewählte Ausbaubreite von $b = 6,0$ m gewährleistet den Begegnungsverkehr LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit
- Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge

Strom und Wasser

Die Versorgung mit Wasser- und Strom ist über die örtlichen Versorgungseinrichtungen gesichert. Für das Neubaugebiet "Am Sulzbacher Pfad" sind erdverkabelte Stromzuführungen und die Sicherstellung des Elektrizitätsreservoir über eine Transformatorenstation vorgesehen. Die Hausanschlußschränke für Strom sind Bestandteil der Bebauungsplan-Urkunde. Für min. zwei Grundstückseinheiten wird jeweils ein Anschlußschrank eingeplant.

Entwässerung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß der Baugrundstücke an ein z. Z. noch in Planung befindliches Entwässerungssystem.

Entscheidend für die Wahl des Entwässerungssystems ist die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 05.04.1995.

Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser ganz oder zumindest teilweise vor Ort zu versickern, falls die Untergrundverhältnisse und die Geländetopographie dies zulassen.

Entsprechend einem vorliegenden Baugrundvorgutachten ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens als schwach durchlässig bis undurchlässig einzustufen; ein gezieltes Einleiten von Oberflächenwasser in die Oberbodenpassagen führt zum Aufweichen des Bodens und somit zu verminderter Tragfähigkeit.

Die starken Hangneigungen und die inhomogenen Bodenstrukturen führen zu unkontrollierbaren Vernässungen und Austritten von Schicht- und Sickerwasser in den Böschungsbereichen.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine getrennte Ableitung im klassischen Trennsystem mit zentraler Versickerungsanlage in Verbindung mit Regenrückhaltung als Vorflutschutz vorgeschlagen.

Die zusätzliche Durchnässung des Näsbachtales durch das angeordnete Versickerungsbecken trägt zur weiteren Durchnässung der vorhandenen Talaue bei.

Den Grundstückseigentümer ist die private Nutzung und Speicherung des Niederschlagswasser durch Errichten von Zisternen, sowie das Ableiten über flache Rasenmulden in das vorgegebene Regenwassersystem nahe zulegen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist die Trassenführung der Freispiegelleitungen nicht nur auf die öffentlichen Verkehrsbereiche beschränkt, sondern auch auf öffentliche und private mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grünflächen ausgedehnt, um den jeweiligen Versorgungsträgern die Möglichkeit zur Unterhaltung der Leitungstrassen und deren Leitungen einzuräumen. Die belasteten Flächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung 90 in der Planurkunde markiert.

5. Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Sulzbacher-Pfad“ und des gemäß § 4 BauGB verlangten Beteiligungsverfahrens wurden die Träger öffentlicher Belange, sowie alle Nachbargemeinden bzgl. der Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen wurden geprüft und sofern umsetzbar entsprechend in der Planung berücksichtigt und umgesetzt.

Immissionsschutz

Aufgrund der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes bzgl. der in der Nähe des geplanten Baugebietes befindlichen Schießanlage wurde ein Lärmgutachten angefertigt. In Anlehnung an das Ergebnis des Gutachtens ist weder eine Einschränkung des Schützenvereines erforderlich noch eine Beeinträchtigungen für das Baugebiet unter den im Gutachten verankerten Bedingungen zu erwarten.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen unter extremen Randbedingungen (hohe Schußzahlen, Benutzung während der ruhebedürftigen Zeiten etc.) ergab, daß die geforderten Höchstgrenzen der Immissionsrichtwerte für ein „reines Wohngebiet“ sicher eingehalten werden.

Waldrand

Das Forstamt Rhaunen wies im Beteiligungsverfahren auf die Waldrandnähe im südöstlichen Teil des Baugebietes hin. Es sollte im Bereich von 30 m zum bestehenden Waldrand keine sensitiven Einrichtungen und Anlagen errichtet werden.

Bei Einhaltung des vorgeschlagenen Abstandes entfällt die gesamte untere Bauzeile des Plangebietes „B“. Unter der Voraussetzung, daß der gesamte Baumbestand zur Zeit nicht hoch gewachsen ist und somit keine Gefahr für das Baugebiet durch Windwurf besteht, entschloß man sich die geplanten Abstände und Baugrenzen einzuhalten, zumal das hängige Gelände nicht erwarten läßt, daß Bäume in das Baugebiet fallen. Außerdem verläuft dort eine 20-KV-Leitung, die vom OIE regelmäßig freigeschnitten wird.

Da die Ortsgemeinde Rhaunen im Besitz der Flächen des Baumbestandes ist, kann auch zukünftig dafür Sorge getragen werden, daß der Baumbestand nicht zu hoch wird.

Altablagerungsstätte

Der Geltungsbereich des B-planes „Am Sulzbacher Pfad“ grenzt an die Altablagerungsstelle Rhaunen Az.-Nr.: 134 040 69-207. Die Bezirksregierung als – Obere Abfallbehörde – wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 BauGB in das Genehmigungsverfahren mit einbezogen. Hierbei hat die Bez. Reg. Mit Scheiben vom 16.12.97 mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen, wenn die geplante Bebauung nicht näher als geplant an die Altablagerung heranreicht. Dieses ist nicht vorgesehen.

Landespflege

Die Landespflegebehörde hat Bedenken wegen der Ausweisung eines Baugrundstückes im

Näsbachtal, da hier eine nicht gewünschte bauliche Entwicklung in dieses Tal hinein befürchtet wird. Das Planungsbüro LAUB hat hierzu mit Schreiben vom 2.12.97 eingehend Stellung genommen. Hiernach ist der Eingriff ausgleichbar und in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Der Ortsgemeinderat hat sich dieser Argumentation angeschlossen und das Baugrundstück im B-plan belassen.

6. Bauliche Nutzung

Der topographischen Form des Geländes sowie der soziologischen Struktur der Bevölkerung der Gemeinde entsprechend wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen, die unter Beachtung der rechtlichen Festsetzungen dennoch eine möglichst freie und individuelle Gestaltung und Entfaltungsmöglichkeit der zukünftigen Baukörper ermöglicht.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) § 4 der BauNVO festgelegt.

Als Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse gelten 2 Geschosse bei GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8. Durch die Begrenzung der GRZ-Zahl auf max. 0,4 wird eine gewünschte aufgelockerte Bebauung im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die Höhenlage der Baukörper der in der Planurkunde markierten Plangebietsbereiche orientieren sich an den jeweiligen Erschließungsstraßen „A, B, C, D und E“. Für die berg- und talseitigen Erschließungsflächen wurden max. Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhenfestlegung berücksichtigt die vorhandenen Geländeneigungen und gewährleistet eine ortstypische Bebauung unter Beachtung der vorgegebenen Festsetzungen. Damit wird erreicht, daß die zukünftigen Gebäude talseitig zweigeschossig und hangseits eingeschossig in Erscheinung treten.

7. Planungsstatistik

Bruttowohnbauland:	= ca. 3,37 ha
Netto Wohnbauland:	= ca. 1.66 ha
Verkehrsfläche:	= ca. 0.35 ha
Öffentliche Grünfläche:	= ca. 0.20 ha
Ausgleichfläche	= ca. 1.00 ha
Fläche f. Wasserwirtschaft	= ca. 0.16 ha

8. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf Grundlage derzeitiger Kostengefüge mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

8.1 Entwässerung

8.1.1 Regenwasserkanal und Straßenentwässerung

500 m x 550,00 DM/m = DM 275.000,00

8.1.2 Schmutzwasserkanal (Nbg.)

500 m x 500,00 DM/m = DM 250.000,00

8.2 Wasserversorgung

8.2.1 Versorgungsleitungen

360 m x 240,00 DM/m = DM 86.400,00

8.3 Straßen, Wege- und Plätze

(einschl. Grunderwerb)
3500 m² x 150,00 DM/m² = DM 525.000,00

8.4 Straßenbeleuchtung

350 m x 80,00 DM/m = DM 28.000,00

8.5 Landespflegerische Maßnahmen

(einschl. Grunderwerb) = DM 45.000,00

8.6 Nebenkosten wie

Vermessung, Planung, Bodengutachten
sonstige Gebühren und zur Abrundung der Summe = DM 180.000,00

Voraussichtliche Gesamterschließungskosten DM 1.389.400,00

9. Zusammenfassung

Die Gesamtgröße des Baugebietes (einschl. Ausgleichfläche) umfaßt ca. 3,46 ha, hiervon haben die Ausgleichsflächen eine Größe von 1,37 ha. Die Ausgleichsflächen sind vollständig vom Geltungsbereich B-planes erfaßt und dienen ausschließlich dem landespflegerischen Ausgleich für diesen B-plan (§ 1a, Abs. 3, BauGB). Dabei entfallen entsprechend der Flächenbilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag von den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 28 % auf die Verkehrsflächen und 72 % auf die privaten Bauflächen. Die Realisierung des Neubaugebietes ist nur möglich, wenn alle Parzellen des Baugebietes einbezogen werden.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durchführbar. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über eine geplante Erschließungsstrasse mit Anbindung an die L 180.

Rhaunen, den 03.02.1998

Ortsgemeinde Rhaunen




(Klingel, Ortsbürgermeister)