

Begründung

zum Bebauungsplan „Auf Stolbershöh“ der Ortsgemeinde Schmidthachenbach

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schmidthachenbach hat in seiner Sitzung am 06.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stolbershöh“ zur Ausweisung eines weiteren Baugebietes beschlossen.

Das Gebiet befindet sich westlich der Ortslage im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Brückenstraße bzw. nach Fertigstellung der kompletten Erschließung auch über die Flurstraße. Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein - Bau- und Wirtschaftsverwaltung - beauftragt. Den landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 17 des Landespflegegesetzes bearbeitete das Planungsbüro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern. Das Plangebiet ist rund 2,6 ha groß, davon soll in einem ersten Bauabschnitt zunächst etwa die Hälfte der Baufläche erschlossen werden.

Die Fläche ist im fortgeschriebenen wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes; Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Schmidthachenbach beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stolbershöh“ die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Erweiterung der Ortslage. In der Ortsgemeinde stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Die Planung erfolgt zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Ortes. Die Ortsgemeinde ist bestrebt, vor allem jungen Bauwilligen aus dem eigenen Ort auch in Zukunft Baugrundstücke anbieten zu können. Insofern ist die Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 2 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Laut Flächennutzungsplan liegt der mittelfristige Baulandbedarf bis zum Jahr 2005 bei ca. 2,1 - 2,6 ha.

Die Planung in der jetzigen Größenordnung ist zur Erreichung eines sinnvollen Gesamtkonzeptes notwendig. Dies betrifft einmal die straßenmäßige Anbindung an Brückenstraße und Flurstraße als auch das entwässerungstechnische Gesamtkonzept unter Berücksichtigung einer ökologisch sinnvollen Regenwasserbewirtschaftung. Die Realisierung und Erschließung des Gebietes soll dann in mindestens zwei Bauabschnitten, entsprechend dem Bedarf und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsgemeinde, erfolgen.

3. Begründung der wichtigsten Festsetzungen

Das Gebiet wird teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ -WA- , zum überwiegenden Teil jedoch als „Mischgebiet“ -MI- ausgewiesen. Damit wird dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Außerdem will die Ortsgemeinde im Mischgebiet im beschränkten Umfang eine gewerbliche Nutzung ermöglichen, jedoch nur soweit, als dadurch keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung entstehen. Solche gemischte Nutzungen sind auf etlichen Anwesen in der Ortslage anzutreffen. Besonders lärmintensive Nutzungen, wie etwa Vergnügungsstätten, sind durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Ausweisung als Mischgebiet soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen außerdem als Puffer zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und einer, laut Flächennutzungsplan westlich des Mischgebietes vorgesehenen gewerblichen Baufläche dienen. Die Realisierung dieser Gewerbefläche ist derzeit noch nicht absehbar und es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Beim Maß der baulichen Nutzung hat sich die Ortsgemeinde auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung in Schmidthachenbach und das neue Baugebiet soll sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund wurde zusätzlich auch noch eine Traufhöhe festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist die Ortsgemeinde unter den, laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen geblieben und damit der Empfehlung des landespflegerischen Planungsbeitrages gefolgt, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit wurde auch § 1 a Abs. 1 BauGB entsprochen.

Verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen befassen sich mit der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, beispielsweise im Bereich des Daches und der Fassade. Auch diese Festsetzung wurden zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild getroffen.

Ansonsten war es Absicht der Ortsgemeinde, die künftigen Bauherren bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben möglichst wenig einzuengen. Verschiedene landespflegerische Festsetzungen waren jedoch notwendig, um die umweltschützenden Belange in der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen. Dies betrifft beispielsweise die Nutzung und Bepflanzung der Freiflächen bzw. die umweltfreundliche Gestaltung von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen etc.

Zu den landespflegerischen Festsetzungen wird im übrigen auf das gesonderte Kapitel in dieser Begründung verwiesen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Das Baugebiet umfasst insgesamt 22 Baugrundstücke. Wie bereits erwähnt, will die Ortsgemeinde das Baugebiet entsprechend dem Bedarf abschnittsweise erschließen. Dazu will die Ortsgemeinde vorrangig die Flächen erwerben, um sie Bauwilligen kostengünstig anbieten zu können. Sofern Besitzer von Grundstücken im Baugebiet Baugrundstücke behalten möchten, besteht auch hier die Möglichkeit einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Eigentümer und Ortsgemeinde. Eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch will die Ortsgemeinde möglichst vermeiden.

5. Erschließung des Gebietes

5.1. Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine insgesamt 7 bzw. 6 m breite Verkehrsanlage, welche von der Brückenstraße bzw. im Endausbau auch von der Flurstraße her in das Baugebiet führt. Es ist keine durch Bordstein höhenmäßig abgesetzte Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegbereich vorgesehen. Die weiteren Einzelheiten bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

5.2. Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Ableitung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch Anschluss an die Kläranlage Schmidthachenbach gewährleistet.

Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Gesichtspunkte des geänderten Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Danach ist das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu nutzen. Dies soll auch die Neubildung des Grundwassers fördern und es soll vermieden werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser der Kläranlage zugeführt wird und deren Leistung mindert. Auf Grund der geologischen Verhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich sein wird. Deshalb ist es notwendig, Ableitungsmöglichkeiten für das überschüssige Regenwasser zu schaffen. Die Baugrundstücke im nördlichen Bereich können das überschüssige Oberflächenwasser direkt der, am Großbach ausgewiesenen Grünfläche und von dort dem Großbach zuführen. Im Bereich des Mischgebietes besteht für den westlichen Teilbereich die Möglichkeit, an eine geplante öffentliche Sickermulde anzuschließen und für die östlich der Erschließungsstraße geplanten Baugrundstücke ist eine Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers über die Straßenrinne möglich. Das Wasser der Straßenrinne wird überwiegend einer öffentlichen Versickerungsmulde zugeführt. Ein kleinerer Teil wird der Grünfläche am Großbach zugeleitet. Dieses Entwässerungssystem wurde mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz abgestimmt, so dass die Ortsgemeinde davon ausgeht, dass damit auch die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt wurden.

5.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes durch die Verbandsgemeindewerke sichergestellt werden.

5.4. Stromversorgung

Laut Mitteilung der OIE Aktiengesellschaft wird die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität durch den Ausbau eines Erdkabelnetzes, abgehend von den Transformatorenstationen „Hauptstraße“ und „Spielplatz“, sichergestellt werden. Die im Baugebiet vorhandene 20-KV-Freileitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten verkabelt, so dass die Bebauung nicht mehr beeinträchtigt ist.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind in der Abwägung auch umweltschützende Belange ausreichend zu berücksichtigen. Um eine fachliche Grundlage für diese Abwicklung zu haben, wurde das Fachbüro L.A.U.B., Kaiserslautern beauftragt, einen landespflegerischen Planungsbeitrag zu erstellen, wie ihn auch § 17 des Landespflegegesetzes vorsieht.

Das Fachbüro hat festgestellt, dass die Einrichtung des Baugebietes Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit sich bringt, die nur zu einem Teil durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können. Das Büro L.A.U.B. hat in seiner Untersuchung die landespflegerischen Zielvorstellungen zunächst unabhängig von der geplanten Maßnahme und dann unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung definiert. Da auf Grund des vorhandenen Baulandbedarfes auf die Planung des Baugebietes nicht verzichtet werden kann, ist die Ortsgemeinde jedoch bemüht, den landespflegerischen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit wie möglich zu entsprechen.

Das Büro L.A.U.B. hat insbesondere folgende Konflikte herausgestellt:

Flächenversiegelung und Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima

Die Neuversiegelungen und Befestigungen von Flächen (0.92 ha) sind vorrangig mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes (mittlere Empfindlichkeiten), aber auch mit kleinklimatischen Veränderungen verbunden. Diese Beeinträchtigungen können nicht funktional ausgeglichen werden, da Entsiegelungen nicht möglich sind. Zur Bewältigung der Eingriffe ist es daher notwendig, Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, wobei diese Kompensationsmaßnahmen teilweise außerhalb des Baugebietes erfolgen müssen.

Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz

Hier stellt das Fachbüro zunächst fest, dass bereits durch den Baubetrieb ein Beeinträchtigungspotential für Einzelbäume sowie für Gebüschflächen vorhanden ist, so dass die Erhaltung der Strukturen durch entsprechende Schutzmaßnahmen sichergestellt werden muss.

Im Bereich der hochwertigen Biotopstrukturen gehen 5 Obstbäume und 0,22 ha Weide verloren. Ansonsten werden nur Biotopflächen mit einer mittleren sowie geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt in Anspruch genommen.

Laut Büro L.A.U.B. ist davon auszugehen, dass durch die grünordnerische Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches die Inanspruchnahme der Biotopstrukturen hoher Bedeutung vollkommen und die Flächen mit einer mittleren und geringen Bedeutung teilweise kompensiert werden. Der Eingriff hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist nach Durchführung der Maßnahmen als ausgeglichen anzusehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die geplante Bebauung des Gebietes kann mit Fremdkörpereffekten und Überprägungen des Landschaftsbildes verbunden sein, dem kann durch eine Durch- und Eingrünung der Bauflächen und durch Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Zur vollständigen Kompensation der, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind laut Büro L.A.U.B. außerhalb des Bebauungsplanes landespflegerische Maßnahmen durchzuführen. Der Bebauungsplan sieht daher Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsteil „Auf Auerstig“ vor. Hier soll eine 0,97 ha große Fläche als Streuobstwiese entwickelt werden.

Das Fachbüro zieht abschließend die Bilanz, dass aus landespflegerischer Sicht mit der Durchführung der Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes in Kombination mit der extern gelegenen Kompensationsfläche keine nachhaltigen und schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung gem. § 1 a BauGB


Trotz der laut landespflegerischem Planungsbeitrag zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft hat der Gemeinderat entschieden, an der Planung zur Ausweisung eines weiteren Baugebietes festzuhalten. Der Gemeinderat gibt insofern der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Ortes und der Notwendigkeit, jungen Bauwilligen aus dem Ort Baugebäude zur Verfügung stellen zu können, den Vorrang.

Die Ortsgemeinde hat im Übrigen jedoch entschieden, die umweltschützenden Belange gemäß § 1 a BauGB in der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen und damit den Kompensationsvorschlägen des Fachbüros weitgehend zu folgen. So wurde die, nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl nicht voll ausgeschöpft, um die Bodenversiegelungsrate zu reduzieren und bei der Anlegung von Zufahrten, Stellplätzen etc. dürfen nur wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden. Der Bebauungsplan enthält eine Reihe weiterer landespflegerischer Festsetzungen sowohl auf den privaten Baugrundstücken als auch im öffentlichen Bereich. Da durch diese Maßnahmen ein Ausgleich noch nicht erzielt werden konnte, hat der Gemeinderat auch der Durchführung einer externen Maßnahme durch Anlegung einer Streuobstwiese zugestimmt.

Dem Vorschlag des Planungsbüros L.A.U.B., die Begrünung von fensterlosen Wandflächen vorzuschreiben, ist der Gemeinderat allerdings nicht gefolgt, weil er dann einen zu großen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn sah, hier wurde lediglich eine Empfehlung ausgesprochen. Außerdem wurde im Bereich der Haupteinfahrt auf die Anordnung großkroniger Bäume verzichtet, weil dies mit Nachteilen für die Nutzung der Baugrundstücke und der Benutzung der Straße verbunden sei.

Der Gemeinderat kommt zu dem Ergebnis, dass durch die landespflegerischen Festsetzungen die umweltrelevanten Belange im Sinne von § 1 a Baugesetzbuch ausreichend in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Schmidthachenbach, den 13.04.2000
Ortsgemeinde Schmidthachenbach


Manfred Lahr
Ortsbürgermeister

