

Begründung

zum Bebauungsplan "Wasenheck" der Ortsgemeinde Veitsrodt

Bestandteil I

„Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes“

Bestandteil II

„Umweltbericht“

Ortsgemeinde Veitsrodt

.....
Ortsbürgermeister

(DS)

Bestandteil I

„Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes“

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Veitsrodt hat am 16.02.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Wasenheck" zur Deckung des künftigen Baulandbedarfes beschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage im Anschluss an das bereits rechtskräftige Bebauungsplangebiet "Auf dem Wasen". Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt an die Gemeindestraßen "Ackerstraße" und „Wasenheck“.

Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein - Fachbereich 2 „Bauliche Infrastruktur“ - beauftragt. Den landespflegerischen Planungsbeitrag einschließlich Umweltbericht erarbeitet die Planwerkstatt 21, Niederhosenbach.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Gebiet (Geltungsbereich „A“) ist rund 3,8 ha groß, davon rund 0,65 ha öffentliche Grundfläche.

Zusätzlich ist in den Gemarkungsteilen „Bei Etwies“ und „An Hossersrech“, eine Ersatzfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Geltungsbereich „B“ festgesetzt.

Die vom Bebauungsplan umfasste Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Wohnbaufläche enthalten. Insofern ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes; Sinne und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Veitsrodt will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wasenheck" die notwendigen Voraussetzungen zur Deckung des weiteren Wohnbaulandbedarfes schaffen.

Im derzeitigen Neubaugebiet "Auf dem Wasen" sind alle Baugrundstücke vergriffen. Auch innerhalb der nicht überplanten Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung.

Eine Wohnbebauung ist in Veitsrodt durch die ruhige aber dennoch verkehrsgünstige Lage sehr attraktiv. Dem will die Ortsgemeinde durch die neue Planung Rechnung tragen. Die Planung erfolgt zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Ortes und zur Deckung des Bedarfes aus der eigenen Bevölkerung. Auch, um einem Abwandern, insbesondere der jüngeren Generation, wirkungsvoll entgegenwirken, ist die Bereitstellung von Bauland notwendig. Insofern ist die Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.

3. Begründung der wichtigsten Festsetzungen

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet -WA-" ausgewiesen. Damit wird dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Sonstige Nutzungen sind im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässig, soweit dadurch die Hauptnutzung "Wohnen" nicht gestört wird. Dadurch will man beispielsweise Investitionen kleiner Gewerbetreibender oder Investitionen aus dem Fremdenverkehrssektor ermöglichen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil solche Nutzungen unrealistisch sind und erheblich störend wirken.

Beim Maß der baulichen Nutzung hat sich die Ortsgemeinde auf zwei Vollgeschosse beschränkt und damit der ortsüblichen Bebauung in der Ortslage und dem vorhandenen Baugebiet "Auf dem Wasen" Rechnung getragen. Zur höhenmäßigen Beschränkung und Einbindung in das Landschaftsbild wurde zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Eine Dominanz der Baukörper ist durch diese Festsetzungen nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 4 BauGB nach.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ist die Ortsgemeinde unter den laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen geblieben, um damit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zwar ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 30 % grundsätzlich zulässig, insgesamt gesehen bleibt die mögliche Versiegelung jedoch noch unterhalb der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze. Damit wurde auch den Forderungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch, insbesondere mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen.

Verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen befassen sich mit der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, vor allem auch im Hinblick auf die Dach- und Fassadengestaltung. Auch dies soll einer harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dienen. Ansonsten sollen die künftigen Bauherren bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum haben. Verschiedene landespflegerische Festsetzungen waren jedoch notwendig, um die umweltschützenden Belange in der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen. Dies betrifft. z.B. die Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen oder die wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen und Terrassen.

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

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Die Ortsgemeinde Veitsrodt wird die Umsetzung des Bebauungsplanes und somit die Neuausweisung von Baugrundstücken in Teilabschnitten realisieren, orientiert sich am Bedarf auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit.

Ein großer Teil der beplanten Fläche ist bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Veitsrodt; die Ortsgemeinde ist daran interessiert, den restlichen Bereich anzukaufen, damit die Baugrundstücke im eigenen Besitz sind und diese vor allem Veitsrodter Bürgern kostengünstig angeboten werden können.

Sofern Eigentümer von Grundstücken im Baugebiet Baugrundstücke behalten möchten, kann dies auf der Grundlage einer entsprechenden notariellen Vereinbarung geregelt werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist seitens der Ortsgemeinde nur dann vorgesehen, wenn freiwillige Grundstücksregelungen nicht zustande kommen.

5. Erschließung des Gebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine 6 m breite Verkehrsanlage, die an die Gemeindestraße "Wasenheck" angebunden wird.

Die Verkehrsanlage setzt sich aus Fahrbahn und einem befahrbaren Mehrzweckstreifen zusammen, wobei keine höhenmäßig abgesetzte Trennung zwischen Fahrbahn und Mehrzweckstreifen erfolgen soll. Die weiteren Einzelheiten bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

5.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Baugebiet ist eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird in einer entsprechenden neu zu verlegenden Leitung gesammelt, die an den vorhandenen Sammler „Herborn-Veitsrodt“ angeschlossen und so der zentralen Kläranlage „Almerich“ der Stadt Idar-Oberstein zur Reinigung zugeführt wird.

Was die Niederschlagswasserbewirtschaftung anbelangt, so gilt auch hier zunächst der Grundsatz, das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu verwerten. Damit soll die Neubildung des Grundwassers gefördert und es soll vermieden werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser die Reinigungsleistung der zentralen Kläranlagen und die Leitungsnetze belastet. Deshalb wurde auch festgelegt, eine Zisterne je Grundstück zu installieren.

Da aufgrund der zu erwartenden geologischen Verhältnisse jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Niederschlagswasser vollständig auf den Baugrundstücken zurückzuhalten ist, wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, das überschüssige Niederschlagswasser entweder über öffentliche Entwässerungsgräben oder durch Anschluss an einen separat vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal dem vorhandenen Vorfluter „Vollmersbach“ zuzuführen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes seitens der Verbandsgemeindewerke Herrstein sichergestellt werden

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die OIE AG, Idar-Oberstein mit Ausbau des Erdkabelnetzes sichergestellt. Die im Baugebiet vorhandene 20 kV Freileitung wird im Wege der abschnittswisen Erschließung des Baugebietes entsprechend abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind in der Abwägung auch umweltschützende Belange ausreichend zu berücksichtigen. Um für diese Abwägung die fachliche Grundlage zu haben, hat die Ortsgemeinde Veitsrodt das Landschaftsarchitekturbüro „Planwerkstatt 21“, Niederhosenbach mit der Erarbeitung des nach § 2 a BauGB geforderten Umweltberichtes beauftragt.

Das Fachbüro hat zusammenfassend festgestellt, dass alle durch die Realisierung des Baugebietes entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt und sonstigen Schützgüter durch landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen entscheidend gemindert oder kompensiert werden können, so dass die Neuausweisung einer Wohnbaufläche in dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich als umweltverträglich eingestuft werden kann.

Der Gemeinderat hat sich in seine Abwägung sehr eingehend mit den Aussagen des Umweltberichtes befasst und entschieden, den Kompensationsvorschlägen des Fachbüros weitgehend zu folgen und entsprechende landespflegerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Unter anderem wurde z.b. bei der Festlegung der Grundflächenzahl unter der laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze geblieben, bei der Anlegung von Zufahrten; Stellplätzen; Terrassen etc. sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine Reihe landespflegerischer Festsetzungen sowohl für private Grundstückseigentümer als auch im öffentlichen Bereich. Die Ortsgemeinde ist außerdem bereit, auf externen Flächen landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen usw..

Im Einzelnen wird auf die textlichen Festsetzungen sowie den, der Begründung als Bestandteil II beigefügten Umweltbericht verwiesen.

7. Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes

Im bisherigen Bebauungsplanvorentwurf war vorgesehen, die neu entstehende Erschließungsstraße unmittelbar im hinteren Bereich der Baugrundstücke des vorherigen Baugebietes „Auf dem Wasen“ entlang zu führen.

Gegen diese Planung wurde von den Anwohner der betroffenen Grundstücke Einspruch mit der Begründung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Baugrundstücke hinsichtlich Lärm, Schmutz und Abgasen zu erwarten wären, erhoben. Außerdem würden die Grundstücke bei der geplanten Straßenführung direkt zwischen zwei Gemeindestraßen liegen.

Der Gemeinderat hat ins einer Sitzung am 25.10.2007 beschlossen, den Bebauungsplanvorentwurf zu ändern, so dass der im Plangebiet liegende asphaltierte Wirtschaftsweg entsiegelt und dafür eine Baugrundstücksreihe ausgewiesen wird sowie dass erst danach die Erschließungsstraße folgen sollte.

Ortsgemeinde Veitsrodt

.....
Ortsbürgermeister (DS)