

Begründung

zum Bebauungsplan „Aufm hintersten Flur“ der Ortsgemeinde Dickesbach

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dickesbach hat am 24.03.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Aufm hintersten Flur“ zur Deckung des künftigen Baulandbedarfes beschlossen. Das Baugebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage im Anschluss an die Bebauungspläne „Flurstraße“ sowie „Im vordersten Fröschenpfuhl“. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt an die Gemeindestraßen „Im Fröschenpfuhl“ bzw. „Flurstraße“.

Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein - Bau- und Wirtschaftsverwaltung - beauftragt. Den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 des Landespflegegesetzes erarbeitet das Landschaftsarchitekturbüro Gutschker & Dongus, Odernheim. Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Gebiet (erster Planungsabschnitt) ist rund 1,8 ha groß. Es ist eine spätere Erweiterung (zweiter Planungsabschnitt) von rund 1,4 ha vorgesehen.

Die vom Bebauungsplan umfasste Fläche (erster Planungsabschnitt) ist im fortgeschriebenen wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt. Es ist vorgesehen, bei einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes den vorgesehenen zweiten Planungsabschnitt ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. als landespflegerische Ausgleichsfläche auszuweisen.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes; Sinne und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Dickesbach will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm hintersten Flur“ die notwendigen Voraussetzungen zur Deckung des weiteren Wohnbaulandbedarfes schaffen. In der Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung. Die Ortsgemeinde hat gar kein Baugelände mehr in ihrem Eigentum. In den letzten Jahren wurden eine Vielzahl von Wohngebäuden in Dickesbach errichtet, so im Baugebiet „Im vordersten Fröschenpfuhl“ und durch Nutzung von Baulücken in der Ortslage. Eine Wohnbebauung ist in Dickesbach durch die ruhige aber dennoch verkehrsgünstige und zentrale 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 Bedarfs aus der eigenen Bevölkerung. Insoweit ist die Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch für die städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der in der Flächennutzungsplanung ermittelte Baulandbedarf bis zum Jahr 2005 liegt bei ca. 2,1 ha. Über den jetzt durch den Bebauungsplan erfassten ersten Planungsabschnitt hinaus wurde bereits ein Gesamtkonzept zur Realisierung des gesamten Bereiches entwickelt und schon nachrichtlich als zweiter Planungsabschnitt dargestellt. Dies ist geschehen, da sich bereits jetzt abzeichnet, dass längerfristig die jetzt im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche nicht ausreicht und die Gesamtentwicklung jetzt schon berücksichtigt werden muss, auch hinsichtlich der Erschließung und der Ver- und Entsorgung. Hinzu kommt die besondere Grundstückssituation. Die Ortsgemeinde will die Flächen aufkaufen, um dann Baugrundstücke im eigenen Besitz anbieten zu können. Die Grundstücke sind jedoch durchweg sehr groß und reichen weit über den ersten Planungsabschnitt hinaus. Es wird jedoch nur ein Ankauf der gesamten Flächen möglich sein, so dass es für die Ortsgemeinde vollkommen unwirtschaftlich wäre, den zweiten Planungsabschnitt nicht zu realisieren.

Die Kreisverwaltung als Untere Landespflegebehörde hat gegen den zweiten Planungsabschnitt Bedenken erhoben, vor allem im Hinblick auf die exponierte Lage, das Landschaftsbild und die Biotopkartierung. Der Gemeinderat wird diesen Bedenken aus den vorgenannten Gründen voraussichtlich nicht Rechnung tragen können. Diese Frage ist allerdings nicht Gegenstand der Abwägung in diesem Verfahren.

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 (z.B. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil solche Nutzungen in dem Bebauungsplangebiet unrealistisch sind und außerdem erheblich störend wirken.

Beim Maß der baulichen Nutzung hat sich die Ortsgemeinde auf zwei Geschosse beschränkt und damit der ortsüblichen Bebauung in der Ortslage und in den neuen Baugebieten Rechnung getragen. Zur höhenmäßigen Beschränkung und Einbindung in das Landschaftsbild wurde zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist die Ortsgemeinde unter den laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen geblieben und damit der Empfehlung des landespflegerischen Planungsbeitrags gefolgt, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit wurde auch den Forderungen des § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch 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 der harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dienen. Ansonsten war es Absicht der Ortsgemeinde, den künftigen Bauherren bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum einzuräumen. 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 bzw. die wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen, Terrassen etc.

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

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Der erste Planungsabschnitt umfasst insgesamt 14 Baugrundstücke. Die Ortsgemeinde ist daran interessiert, die Grundstücke anzukaufen, damit die Baugrundstücke im eigenen Besitz sind und eine zügige Bebauung gewährleistet werden kann. 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 durch eine 6 m breite Verkehrsanlage, welche an die Gemeindestraßen „Im Fröschenpfehl“ und „Flurstraße“ angebunden wird. Es soll keine höhenmäßig abgesetzte Trennung zwischen dem Fahrbahn- und Gehwegbereich erfolgen. Die weiteren Einzelheiten bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

5.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Baugebiet ist die Planung eines Trennsystems zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser notwendig. Das Schmutzwasser wird in einer separaten Leitung gesammelt, an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen und so der zentralen Kläranlage der Stadt Idar-Oberstein im Stadtteil Weierbach zur Reinigung zugeführt.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind verschiedene Lösungen angedacht. Zunächst gilt auch hier der Grundsatz, das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu verwerten. Damit soll die Neubildung des Grundwassers gefördert werden und es soll vermieden werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser die Reinigungsleistung der Kläranlage und die Leitungsnetze belastet. Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Versickerung nur in sehr beschränktem Umfang möglich ist und eine vollständige Rückhaltung auf den Grundstücken deshalb ausscheidet. Daher ist es notwendig, zusätzliche Ableitungsmöglichkeiten für das überschüssige Regenwasser zu schaffen. Dies ist im ersten Planungsabschnitt bei dem überwiegenden Teil der Grundstücke nur durch Anschluss an die getrennt zu verlegende Regenwasserleitung möglich. Offene Ableitungen scheiden aufgrund der relativ steilen Geländeverhältnisse aus.

Im später zu realisierenden zweiten Planungsabschnitt hingegen kann ein Großteil der Grundstücke über das geplanten Muldensystem das überschüssige Regenwasser ableiten.

Zur Außengebietsentwässerung aus dem restlichen Bereich ist ein Grabensystem mit einer Versickerungs- und Verdunstungsfläche vorgesehen. Dieses System soll bereits bei der Realisierung des ersten Planungsabschnittes funktionsfähig aufgebaut werden.

Das vorbeschriebene Entwässerungssystem wurde im Vorfeld bereits mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz abgestimmt. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass damit die wasserwirtschaftlichen Belange, soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheit möglich ist, berücksichtigt wurden.

5.3 Wasserversorgung

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

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die OIE AG, Idar-Oberstein mit Ausbau des Erdkabelnetzes sichergestellt.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind in der Abwägung auch umweltschützende Belange ausreichend zu berücksichtigen. Um für diese Abwägung eine fachliche Grundlage zu haben, hat die Ortsgemeinde das Landschaftsarchitekturbüro Gutschker & Dongus, Odernheim mit der Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt. Das Fachbüro hat zusammenfassend festgestellt, dass durch das Planungsvorhaben ein empfindlicher Landschaftsteil des Außenbereichs in Dickesbach nachhaltig verändert wird. Dies betrifft vor allem den Eingriff in einen zusammenhängenden Biotopkomplex aus Wiesen mittlerer Standorte und die Vergrößerung des Grenzbereichs zwischen Siedlung und offener Landschaft. Das Büro geht davon aus, dass eine kompakte und zentral ausgerichtete Siedlungserweiterung günstiger zu werten sei. Durch die rechteckige Planfläche mit Anschluss nur an einer Seite zum Ortsrand sei eine räumliche Beeinträchtigung höher einzustufen. Das Planungsbüro verweist andererseits auf die großzügig angelegten Pflanzmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen, die zu Strukturanreicherungen, Vernetzungslinien und Vertikalelementen führen und damit zur Integration in das Landschaftsbild dienen. Das Büro weist allerdings darauf hin, dass durch die Aufteilung in zwei Planungsabschnitte, die Nordwestansicht im ersten Planungsabschnitt uneingegrünt bleibt und regt an, evtl. eine zusätzliche Anpflanzung auf den Privatflächen in diesem Bereich festzusetzen.

Im Einzelnen hat das Büro Gutschker & Dongus insbesondere folgendes festgestellt:

Landespflegerische Zielvorstellung für das Plangebiet:

Landespflegerische Zielvorstellung (ohne Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens) ist die Schaffung einer landschaftstypischen, auf die spezielle Eigenart des Gebiets abgestimmte Kulturlandschaft mit einem naturnahen Übergang zu den Waldflächen. In diesem Zusammenhang sollten benachbarte Waldränder zu einem ausgeprägten, gestuften Saum entwickelt werden und die angrenzende Nutzung des Offenlandes weiter extensiviert werden. Diese Extensivierung sollte neben der Offenhaltung von Teilbereichen aus Gründen des speziellen Artenschutzes, die Anreicherung mit Strukturelementen wie Einzelbäumen, Feldgehölzen, Hecken und Wegrainen fördern, die direkt oder über artenreiche Acker- und Grünlandflächen oder Brachen im Sinne eines Biotopverbundsystems miteinander verknüpft werden.

Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna:

Der Vollzug der Planung wirkt sich auf alle Landschaftspotentiale vor Ort negativ aus, wobei die Beeinträchtigungen im Vergleich zu gewerblicher Überbauung etwas geringer eingestuft werden. Bezüglich des Arten- und Biotoppotentials gehen insbesondere relativ hochwertige Teilebensräume des Offenlandes verloren, wobei jedoch die bisherigen Beeinträchtigungen des bestehenden Ortsrandes berücksichtigt werden müssen. Die Wertigkeit der bestehenden Fläche wird durch die Erfassung von Teilbereichen des Plangebietes in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz unterstrichen. Durch das Planvorhaben wird der Ortsrand weiter nach Nordwesten verschoben und führt dort zu vergleichbaren Negativwirkungen. Der relativ große Zuschnitt der Grundstücke führt zu einem erhöhten Flächenverbrauch. Insbesondere durch die Hanglage besteht eine höhere Erosionsgefahr für den Boden während der Baumaßnahmen und dauerhaft durch die Gartennutzung, sofern Bereiche ohne Vegetation sind. Der Abfluss von oberhalb des Plangebietes auf den Ackerflächen produzierter Kaltluft wird durch die ausgedehnte Siedlungsflanke behindert.

Beeinträchtigung von Landschaftsbild/Erholung:

Gebäude, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen sind künstliche Bauwerke, die sich in der Regel störend auf das Landschaftsbild auswirken. Gerade unter dem Aspekt, dass heutzutage eine traditionelle, landschaftstypische Bauweise nur wenig umgesetzt wird, fehlen in den Neubaugebieten erfahrungsgemäß markante Merkmale. Künstliche Baustoffe, in Massen produziert, fördern üblicherweise den gleichförmigen Charakter. Zudem wirkt sich in der Regel die Vielzahl verwendeter Baustoffe negativ auf den ästhetischen Gesamteindruck der Siedlung aus. Auch wird bei der Gestaltung der Außenanlagen häufig nur auf eine wirksame Abschirmung nach außen durch immergrüne Gehölze und die leichte, maschinenintensive Pflege Wert gelegt.

Die Ausdehnung der Siedlung zieht sich in den offenen Landschaftsraum hinein und könnte durch die exponierte Lage gut von allen Seiten sichtbar sein.

Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB:

Trotz der laut landespflegerischem Planungsbeitrag zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet hat der Gemeinderat nach sorgfältiger Abwägung entschieden, an der Planung zur Ausweisung des Baugebietes festzuhalten. Der Gemeinderat gibt insofern der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Ortes und der Notwendigkeit, den Bedarf auch aus der eigenen Bevölkerung decken zu können, den Vorrang.

Im Übrigen hat die Ortsgemeinde jedoch umweltschützende Belange in der Abwägung ausreichend durch entsprechende landespflegerische Festsetzungen berücksichtigt und ist den Kompensationsvorschlägen des Fachbüros weitgehend gefolgt. So wurde die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl nicht voll ausgeschöpft und damit die Versiegelungsrate reduziert. Bei der Anlegung von Zufahrten, Stellplätzen etc. darf ebenfalls keine vollkommene Versiegelung erfolgen, sondern es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Bebauungsplan enthält eine Reihe weiterer landespflegerischer Festsetzungen, sowohl für die privaten Grundstücke als auch im öffentlichen Bereich. Der Gemeinderat ist allerdings nicht allen Vorschlägen des Landschaftsarchitekturbüros gefolgt. Vor allem im privaten Bereich wurden verschiedene Forderungen nur als Empfehlung in die Textfestsetzungen mitaufgenommen, weil der Gemeinderat die Vorstellungen des Planers im Hinblick auf Fassaden- und Dachbegrünung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc. als für die Grundstückseigentümer zu einengend empfand.

Einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe leistet die Ortsgemeinde darüberhinaus durch Festsetzung einer landespflegerischen Ersatzmaßnahme im Gemarkungsteil „Im obersten Grund“. Hier wird eine in Bachnähe befindliche Gemeindefläche, die derzeit überwiegend mit Nadelbäumen bepflanzt ist, renaturiert. Sowohl Planer als auch die Untere Landespflegebehörde haben der Ortsgemeinde den hohen Wert dieser Ersatzmaßnahme bestätigt.

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

Dickesbach, den 18.09.00
Ortsgemeinde Dickesbach

Ortsbürgermeister

