

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan "Auf dem kleinen Flur" der Ortsgemeinde Gerach**

#### **1. Allgemeines**

Die betroffenen Flächen mit der Gewannbezeichnung "Hinter dem kleinen Flur" sind im zur Zeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein nicht als Bauflächen ausgewiesen. Dies ist jedoch mit der Fortschreibung (2. Änderung) vorgesehen; das Verfahren zur Fortschreibung läuft derzeit.

Die Grundzüge der Planung wurden in vorbereitenden Gesprächen mit den Vertretern der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Landespflegebehörde (Kreisverwaltung Birkenfeld) erörtert.

Die Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich bietet der Ortsgemeinde die Möglichkeit, acht Bauplätze im Anschluß an das bestehende Neubaugebiet anbieten zu können, ohne zersiedelnd in die Landschaft einzugreifen.

#### **2. Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz – WoBauErlG) vom 17. Mai 1990**

Nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hat die Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetz für dieses Bebauungsplanverfahren beschlossen, weil der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Dieser dringende Wohnbedarf ergibt sich einmal aus der eigenen Bevölkerung. Freier Wohnraum in der Ortslage steht nicht zur Verfügung. Baugrundstücke im bereits erschlossenen Baugebiet sind bis auf eine Fläche vergriffen. Diese Fläche ist wegen vorhandenen Kupferstollen im Untergrund schwer verkäuflich.

Aus der jüngeren Generation ist die Nachfrage nach Bauland zur Errichtung eines Eigenheims nach wie vor groß.

Darüberhinaus soll das Anbieten von weiterem Bauland durch die Ortsgemeinde aber auch dem Mietwohnungsbau Impulse geben, um denjenigen Bevölkerungsschichten, deren finanzielle Situation die Schaffung von Eigenwohnraum nicht zuläßt, entsprechende Wohnungen anbieten zu können. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich auch im Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein in den vergangenen Jahren erheblich verschlechtert und es ist kaum möglich eine Mietwohnung zu finden.

Diese Situation hat sich durch den Zuzug von Aussiedlern aus dem Ostteil Europas noch erheblich verschärft. Diese Mitbürger werden derzeit im Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein in Übergangwohnheimen in Herrstein und Bruchweiler untergebracht. Es ist kaum möglich, diesem Personenkreis Wohnungen für einen dauernden Aufenthalt in unserer Region zu Verfügung zu stellen, obwohl der überwiegende Teil dieser Mitbürger den Wunsch äußert, hier seßhaft zu werden. Deshalb sind alle Anstrengungen notwendig, damit zusätzliche Mietwohnungen gebaut werden.

### **3. Gebietsbeschreibung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ca. 8.000 m<sup>2</sup> großes, südwestlich der Altortslage Gerach gelegenes Wiesengelände. Das Gelände schließt an den Bereich des Neubaugebietes "Auf dem kleinen Flur" an und wird durch die Fortsetzung der "Treibstraße" sowie "Am Kupferstollen" erschlossen.

Nördlich, westlich und südlich wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen begrenzt.

### **4. Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen**

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" – WA – entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, um den vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde abzudecken.

Zur Unterstützung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht stören ist auch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben möglich. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern bei beiden Arten von Betrieben der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt.

Der Betrieb von Tankstellen sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist in dem Gebiet nicht gestattet, da durch das Vorhandensein solcher Betriebe der Charakter des Gebietes empfindlich gestört würde.

Die Zahl der Vollgeschosse greift die Festlegungen des bestehenden Neubaugebietes auf. Gleiches gilt für Vorschriften über Dachgestaltungen, Gestaltung der Gebäudeaußenfläche sowie Festsetzungen über evtl. zu errichtende Einfriedungen.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen eine möglichst große gestalterische Freiheit zu belassen.

Es werden daher keine Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlagen der Gebäude sowie der Firstrichtung getroffen.

Die Zulässigkeit von Garagen und / oder überdachten Stellplätzen beurteilt sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO).

Nebenanlagen können auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Dem Willen der Ortsgemeinde, die Bauwilligen wenig einzuschränken, entspricht auch die Festsetzung von Baugrenzen.

## **5. Grundstücksregelung**

Die Ortsgemeinde Gerach hat den im Planungsbereich liegenden Teil des Grundstückes Flur 9, Parz. 14 aufgekauft, um die notwendigen Erschließungsanlagen herstellen zu können und die entsprechenden Baugrundstücke Bauwilligen anbieten zu können. Mit dem Eigentümer des Grundstückes Flur 9, Parz. 13/1 ist eine einvernehmliche Regelung vorgesehen.

## **6. Überprüfung von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Zur Abklärung, inwieweit Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die von der Ortsgemeinde vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wesentlich beeinträchtigt sein können, wurde gemäß § 17 Landespflegegesetz ein landespflegerisches Gutachten bei dem Planungsbüro "Neuland -Planungs- und Arbeitsgemeinschaft", Nohfelden-Bosen erstellt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, daß die vorgesehene Planung Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfordert, da für die Realisierung ortstypische, extensiv genutzte Weiden und Wiesen in Anspruch genommen werden und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Aus der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz ergeben sich keine hervorragenden Biotopbereiche. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich keine Flächen mit besonderem Schutzstatus nach dem Landespflegegesetz.

Zur Eingriffsminimierung wie auch zum Ausgleich sind daher verschiedene Maßnahmen vorgesehen:

### **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen wird die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese Begrünung wird in der Mehrzahl der Fälle aus eigenem Gestaltungswillen der Eigentümer erfolgen. Die Art der Laubgehölze ist im Text zur Planurkunde festgesetzt.

Der Gemeinderat ist dem Vorschlag des Landschaftsplaners, daß auf den privaten Baugrundstücken 19 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind, nicht in vollem Umfang gefolgt. Die Ortsgemeinde wollte dem Bauherrn einen größeren Spielraum lassen und hat die Auswahl auf andere heimische Laubgehölze erweitert.

### **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist zusätzlich die Anpflanzung von sechs Laubbaum-Hochstämmen im Straßenraum vorgesehen.

### Bepflanzungsmöglichkeiten:

Feldahorn	-Acer campestre	kleinkronig
Bergahorn	-Acer pseudoplatanus	großkronig
Sommer-Linde	-Tilia platyphyllos	großkronig
Winter-Linde	-Tilia cordata	großkronig
Sandbirke	-Betula pendula	kleinkronig
Vogelbeere	-Sorbus aucuparia	kleinkronig
Walnuß	-Juglans regia	großkronig

Als Ersatzmaßnahme hatte der Landschaftsplaner zwei Alternativen vorgeschlagen:

#### 1. Alternative

Pflanzung von 19 Bäumen in den bestehenden Ortsstraßen, Treibstraße, Bergstraße und "Am Kupferstollen" mit entsprechender Entsiegelung

#### 2. Alternative

Pflanzung von insgesamt 24 hochstämmigen Obstbäumen auf verschiedenen Gemeindeflächen im Umfeld des Baugebietes.

Der Ortsgemeinderat entschied sich für die 2. Alternative, weil die 1. Alternative zu kostenaufwendig ist, die Standortwahl für die Bäume zum Teil problematisch wäre (Steilstrecken etc) und mit erheblichen Einwänden der Anlieger zur rechnen war.

Zur Verwendung kommen sollen hierbei Hochstämme der "Alte Sorten". Als verschiedene Arten sind vorzusehen:

Birne	2m
Apfel	2m
Kirsche	2m
Zwetschge	2m
Walnus	(veredelt 2m, aus Sämling 4m)

#### Lage:

Flur 9, Parz. 11/2	9	Stück
Flur 9, Parz. 14	2	Stück
Flur 9, Parz. 18/2	13	3Stück

Die vom Landschaftsplaner gemachten Gestaltungsvorschläge wurden vom Gemeinderat nur teilweise akzeptiert. Diese Vorschläge waren zum Teil sehr einschneidend und in der Praxis gegenüber dem Bauherrn nicht durchsetzbar.

Der Forderung des Landschaftsplaners, die nördlich des Plangebietes stehenden Baum- und Gebüschgruppe zu erhalten (Parz. 13/1), ist die Ortsgemeinde durch entsprechende Festsetzung im Text gefolgt.

## **7. Erschließung des Baugebietes**

### **7.1. Verkehrsanlagen**

Die Erschließungsanlagen, die an die bestehenden Ortsstraßen (Treibstraße und Am Kupferstollen) anbindet, sind mit einer Gesamtbreite von 8,0 m (Treibstraße) und 8,5 m (Am Kupferstollen) vorgesehen. Hierbei erfolgt eine Aufteilung in einen 5,5m breiten Fahrbahnstreifen sowie einen 1,25 bzw. 1,5 m breiten, beidseitigen Pflasterstreifen als Mehrzweckstreifen.

### **7.2. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitungen erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die oberen Grundstücke (Am Kupferstollen) wird die Einrichtung einer Druckerhöhungsanlage notwendig sein, da der Versorgungsdruck ansonsten nicht ausreichend ist.

### **7.3. Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist der Anschluß des Schmutzwasserkanals (Mischsystem) an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt in der heute schon bestehenden Kläranlage.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bedenken gegen das Baugebiet erhoben, mit dem Hinweis auf die mangelnde Leistungsfähigkeit der Kläranlage. Diese Bedenken wurden inzwischen zurückgenommen, nachdem die Verbandsgemeinde folgendes erklärt hatte:

- a) Die Verbandsgemeindewerke planen in den nächsten 5 Jahren den Anschluß der Ortsgemeinde Gerach an eine zentrale Kläranlage, wobei noch zu untersuchen ist, ob dies die laut abwassertechnischer Zielplanung vorgesehene Kläranlage Weierbach, oder aber die Kläranlage Niederwörresbach sein wird.
- b) Im Vorgriff auf den Anschluß an eine zentrale Kläranlage wird oberhalb der jetzigen Kläranlage eine Regenrückhaltung in Form eines Regenüberlaufbeckens oder eines Kanalstauraumes gebaut. Diese Rückhaltung wird spätestens zu dem Zeitpunkt fertiggestellt sein, in dem das Baugebiet abschließend bebaut ist.

- c) Die vorhandene Kläranlage (Emscherbecken) wird während der Übergangszeit zur Entschlammung genutzt, wobei die Verbandsgemeindewerke den anfallenden Schlamm häufiger als bisher abfahren und zentral entsorgen.

Ausgefertigt:

Gerach, den 02. April 1992  
Ortsgemeinde Gerach



Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
30. März 1992