

## **II. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **1.1 Regional- und Landesplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2000 weist die Ortsgemeinde Herrstein mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Fremdenverkehr aus. Die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe können aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse und damit fehlenden Flächen nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Aufgrund der zentralen Funktion ist es möglich, über die Eigenentwicklung hinaus Wohnbauflächen auszuweisen und zu erschließen.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein sieht im nordöstlichen Teil der Ortslage im Anschluss an das Baugebiet „Dietersbach“ eine Wohnbaufläche vor. Der Zuschnitt dieser Wohnbaufläche wird sich im Bebauungsplan gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan verändern, u.a. deswegen weil der direkt zur K 28 orientierte Teilbereich aus Gründen des Naturschutzes nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen wird. Dennoch ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### **1.3 Landschaftsplan**

Für die Verbandsgemeinde Herrstein liegt ein Landschaftsplan vor. Die in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes integrierten Zielaussagen im Plangebiet wurden bei der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §1a Abs.2 BauGB beachtet.

#### **1.4 Planungsanlass**

Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „In der Grub“ hat der Gemeinderat am 24.01.2002 gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Ortsgemeinde die notwendigen Voraussetzungen zur Deckung des weiteren Wohnbaulandbedarfes schaffen, um vor allem bauwilligen Bürgern aus dem Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen zu können. Insofern ist die Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des §1 Abs.3 BauGB begründet:

- Grund und Boden sind in den Teilen des Plangebietes neu zu ordnen, die bisher nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist.
- Das Ortsbild ist durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zu gestalten.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze sind zu schaffen.
- Um einem Abwandern der Bauwilligen, insbesondere der jüngeren Generation, wirkungsvoll entgegenwirken zu können, ist die Bereitstellung von Bauland notwendig.
- Innerhalb der Altortslage befinden sich nur wenige Baulücken, die sich durchweg in Privatbesitz befinden.

### 1.5 Lage des Plangebietes

Bei der Ortsgemeinde handelt es sich um ein lang gestrecktes Straßendorf mit bedeutendem historischem Ortskern. Die bisherige Entwicklung hat sich weitestgehend entlang der Hauptstrassen vollzogen. Die Anbindung des Planungsgebietes an die Ortslage Herrstein soll den Ort nach Norden erweitern.

### 1.6 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption geht von einer baulichen Entwicklung entlang einer Haupterschließungsstrasse in Anbindung an die „Dietersbachstraße“ aus. Die Erweiterung erfolgt in Verlängerung der Strasse und endet in einem Wendekreis, der direkt an einen bestehenden Feldwirtschaftsweg angrenzt.

Es sollen 15 Grundstücke realisiert werden.

Die Anordnung der Grundstücke und überbaubaren Grundstücksfläche folgt einerseits der Morphologie andererseits der Erschließungsstruktur und Entwässerungskonzeption. Die „Baufenster“ sind großzügig angeordnet, um den schwierigen Geländeverhältnissen Rechnung zu tragen und keine größeren Einschränkungen den Bauherren aufzulegen. Die talseitigen Grundstücke sind durch die Feuchtzonen entlang des Grabens in ihrer Entwicklung eingeschränkt, die bergseitigen Grundstücke durch die steile Hangneigung in südöstlicher Richtung. Durch die Erhaltung raumprägender Obstbäume werden die privaten Grünflächen aufgewertet und erholungsrelevante Strukturen gesichert. Die landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen wurden auf externen Grundstücken getroffen. Sie sollen eine naturnahe Entwicklung auf den betroffenen Flächen bewirken. Als wichtige städtebauliche Planungsziele unter Beachtung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sind zu nennen:

- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes,
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Ausgleich der Wasserführung.

### Plangrößen zum Bebauungsplan

	<b>Festsetzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Geltungsbereich		17.860	100
	Private Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB	9.619	53,87
	Strassenverkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB	1.510	8,45
	Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20 BauGB	6.731	37,68

## **2. Planinhalt**

Das Plangebiet ist auf einer Karte im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die planungsrechtlichen (im Sinne des § 9 BauGB und der BauNVO) und bauordnungsrechtlichen (im Sinne der LBauO von Rheinland-Pfalz) Festsetzungen umfassen die folgenden Inhalte.

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer Wohngebietsentwicklung darstellen. Die Bauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Im Hinblick auf §4 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.6 BauNVO notwendig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Anliegerverkehr in den Wohnbereich gezogen. Darüber hinaus liegt kein Bedarf für diese Nutzungen im Ortsteil vor. Der Planungsbereich soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und Lärmbeeinträchtigungen durch mögliche Kunden, Besucher bzw. Kundenverkehr verhindert werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Es soll maximal ein Geschoss zulässig sein. Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Herrstein. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr.4 BauGB nach.

#### **Bauweise**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern unterstützt im Ortsrandbereich die Verzahnung mit der freien Landschaft.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen."

#### **Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Die Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 Einheiten bewirkt eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Zudem wäre auch eine höhere Frequentierung von Grün- und Erholungsflächen abzusehen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Eine Begrenzung von Wohneinheiten soll diese absehbaren Konflikte steuern und minimieren und darüber hinaus die dörfliche Sozialstruktur bewahren.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

◆ **Erhaltung und Schutz der gemäß §25b BauGB gekennzeichneten Laubbäume (1M)**

Die Erhaltung und der Schutz der bestehenden Obstbäume sind als vordringliche Aufgabe anzusehen, um absehbare Konflikte zu minimieren. Durch den Bestandsschutz werden wichtige Habitate für Vögel und Insekten gesichert. Darüber hinaus tragen die Obstbäume eine erholungsrelevante Funktion im Bereich der späteren Gärten.

◆ **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperaturextreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

◆ **Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)**

Die Untergliederung der Straßenverkehrsflächen mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen dient bioklimatischen Aspekten (erholungsrelevante Behaglichkeit) sowie zur biotischen Durchgrünung des Straßenzuges.

◆ **Entwicklung eines standortgerechten Gewässerrandstreifens (3A)**

Die Anlage eines standortgerechten Gewässerrandstreifens kommt insbesondere den Belangen des Wasser- und Bodenhaushaltes nach. Auf den Flächen können darüber hinaus spezifische Biotope und Habitate entwickeln, die wichtige Elemente des Biotopverbundes entlang von Gewässern darstellen.

◆ **Entwicklung eines Streuobstbestandes und einer Streuobstwiese (4A/6A)**

Im Verbund mit den zu entwickelnden Wiesen und Gehölzstrukturen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung zu sehen. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken und die neue Ortsrandlage harmonisch einbinden. Lebensräume für Tierarten aus der Gruppe der Hautflügler, Fangschrecken und Tagfalter werden geschaffen. Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert.

◆ **Entwicklung einer naturnahen Gewässeraue (5A)**

Als Entwicklungsziel ist die Aufwertung des Talraumes hinsichtlich einer naturnahen Gewässerauenentwicklung vorgesehen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Landesbaugesetz von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

### **Drempel und Dachgestaltung**

Die Festsetzung der Drempel und Dachgestaltung entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt werden sollen.

## **Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden. Die Begründung zur Durchführung dieser Maßnahme ergibt sich aus dem Erfordernis zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

### **3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung**

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Nach § 1a Baugesetzbuch sind in der Abwägung dennoch die umweltschützenden Belange ausreichend zu berücksichtigen. Um für diese Abwägung die fachliche Grundlage zu haben, hat die Ortsgemeinde das Planungsbüro ARGE Städtebau, Birkenfeld mit der Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages im Sinne von § 17 Landespflegegesetz beauftragt. Die Bestandsaufnahme ergab, dass in dem Bereich ökologisch hochwertige Flächen, u.a. binsen-, seggen- und hochstaudenreiche Feuchtwiesen, die unter dem Schutz des § 24 Landespflegegesetz stehen, vorhanden sind. Die Kreisverwaltung Birkenfeld – Untere Landespflegebehörde – hat daher bereits mit Schreiben vom 01.07.2002 erhebliche landespflegerische Bedenken geltend gemacht und auf die Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz hingewiesen. Auch die Flächen, die nicht nach § 24 geschützt seien, würden einen sehr hohen landespflegerischen Wert besitzen. Da die Ortsgemeinde mangels Alternativen grundsätzlich an der Planung festhalten wollte, wurde geprüft, inwieweit die 24-er Flächen bei der Planung ausgespart werden können und festgestellt, dass dies bis auf eine Restfläche von rund 720 m<sup>2</sup> möglich ist. Für diese Flächen wurde dann ein Befreiungsantrag gemäß § 38 Landespflegegesetz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Landespflegebehörde – Koblenz gestellt. Diesem Antrag wurde durch Bescheid vom 04.02.2003 entsprochen, da überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. In der Ortsgemeinde Herrstein bestehe ein Bedarf an Wohnbauflächen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liege.

Wie sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag und der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde ergibt, ist die Inanspruchnahme des Bereichs als Wohnbaufläche insgesamt landespflegerisch problematisch. Der Gemeinderat hat jedoch nach sorgfältiger Abwägung entschieden, trotz der zu erwartenden negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft an der Ausweisung des Neubaugebietes festzuhalten. Ausschlaggebend sind mangelnde Alternativen aufgrund der sehr ungünstigen topografischen Lage des Ortes und der damit verbundenen Erschließungsprobleme. Es ist der Ortsgemeinde nicht zuzumuten, vollkommen auf eine bauliche Weiterentwicklung zu verzichten, zumal der Ort als Grundzentrum eine gewisse zentral-örtliche Bedeutung hat. Insofern gibt der Gemeinderat der Weiterentwicklung des Ortes und die Notwendigkeit, den Bedarf auch aus der eigenen Bevölkerung decken zu können, den Vorrang.

Gleichzeitig hat die Ortsgemeinde jedoch umweltschützende Belange in der Abwägung durch entsprechende landespflegerische Festsetzungen berücksichtigt und ist den Kompensationsvorschlägen des Fachbüros weitgehend gefolgt. Hierzu wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag und die Festsetzungen landespflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan sowohl für die privaten Grundstückseigentümer als auch im öffentlichen Bereich verwiesen.

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

#### **3.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Das Baugebiet schafft Arbeitsplätze am Ort und bietet Raum für die Ansiedlung von Familien. Durch die Bauerweiterung werden bestehende Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert und genutzt.

### 3.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche und sonstige erschließungstechnische Belange

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann seitens der Verbandsgemeindewerke durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden. Je nach Höhenlage der Gebäude kann es allerdings bei den im nordöstlichen Teilbereich des Baugebietes gelegenen Baugrundstücken notwendig werden, durch private Druckerhöhungsanlagen für ausreichenden Wasserdruck zu sorgen.

#### Entsorgung Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird durch Verlängerung der bereits in der Dietersbachstraße verlegten Schmutzwasserentsorgungsleitung gesammelt und der zentralen Kläranlage zugeführt. Damit ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers gesichert.

#### Niederschlagswasserbehandlung

Die Grundsätze einer ökologisch orientierten Niederschlagswasserbehandlung sind grundsätzlich zu beachten und haben auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag gefunden. Allerdings sind aufgrund der topografischen Verhältnisse und der besonderen Lage des Gebietes Grenzen gesetzt. So ist es nicht möglich, überschüssiges Niederschlagswasser beispielsweise auf dem Bereich der talseitigen Grundstücke direkt in den Vorfluter einzuleiten, weil dieser Vorfluter durch die gesamte Ortslage von Herrstein bis zum Fischbach verrohrt ist und die Dimension nicht ausreicht, zusätzlich größere Regenwassermengen aufzunehmen. Deshalb wurde bereits im Zuge der Erweiterung der Dietersbachstraße ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 170 m<sup>3</sup> gebaut, das auch bereits die Aufnahmekapazität für die jetzt geplante Baufläche mitbeinhaltet. Insofern wird auf den wasserrechtlichen Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 07.03.1995 (Az. 56-36-34-01/95-320/46) verwiesen. Es ist notwendig, dass das gesamte überschüssige Niederschlagswasser zunächst diesem Rückhaltebecken zugeführt wird, um die notwendige Entlastung für die Verrohrung durch die Ortslage zu erreichen.

#### Verkehrsanlagen

Die verkehrstechnische Erschließung kann durch Verlängerung der Dietersbachstraße in einer Gesamtbreite von 6,0 m sichergestellt werden. Am Ende der Erschließungsanlage ist ein Wendepplatz vorgesehen, der auch für Versorgungsfahrzeuge ausreichend ist.

### 3.4 Bodenordnung

Die Gemeinde plant, die Bodenordnung auf freiwilliger Basis mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch notarielle Vereinbarungen zu gewährleisten. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist seitens der Ortsgemeinde nur dann vorgesehen, wenn freiwillige Grundstücksregelungen nicht zustande kommen.

Herrstein, 12.12.2003  
Ortsgemeinde Herrstein

  
Ortsbürgermeister

(DS)

