

Begründung

zum Bebauungsplan „Auf dem Holler“ der Ortsgemeinde Niederwörresbach

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederwörresbach hat in seiner Sitzung vom 29.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Holler“ zur Ausweisung eines weiteren Wohngebietes in Fortsetzung des bestehenden Neubaugebietes „Liesenfelder - unterer Teil“ (Ortsstraße Langwies) beschlossen. Die Fläche liegt nordwestlich der Ortslage. Durch das Baugebiet wird eine Verbindung zwischen den Ortsstraßen Langwies sowie der Wingerstraße hergestellt. Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung - Bau- und Wirtschaftsverwaltung - beauftragt. Den Auftrag für den landespflegerischen Planungsbeitrag erhielt das Planungsbüro Dörhöfer, Engelstadt. Die Fläche ist im fortgeschriebenen wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Baugesetzbuch entwickelt.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes; Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortsgemeinde Niederwörresbach beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Holler“ die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Erweiterung der Ortslage. In Niederwörresbach stehen kaum noch Wohnbaugrundstücke 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. Nach einer Ermittlung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf für die Ortsgemeinde Niederwörresbach von minimal 4 ha, der aus einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte mit erhöhtem Wohnflächenanspruch, Veränderung der Altersstruktur sowie einem Ersatzbedarf aufgrund des Alters der vorhandenen Wohngebäude resultiert. Die Ortsgemeinde Niederwörresbach ist aufgrund ihrer relativ verkehrsgünstigen Lage eine attraktive Wohngemeinde.

Die Realisierung der Bebauung soll sich in erster Linie im Rahmen des 1- und 2-Familienwohnhausbaues bewegen, ohne dass damit Mietwohnobjekte ausgeschlossen sind. Diese müssen sich allerdings an die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung halten.

3. Begründung der wichtigsten Festsetzungen

Das Gebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ - WA - ausgewiesen. Damit wird dem vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen. Ausnahmsweise sind unter anderem auch Betriebe des Beherbergungsbewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, da davon ausgegangen werden kann, dass sowohl im Fremdenverkehrsbereich als auch bei der Entwicklung von Kleingewerbe sich eine kontinuierliche Weiterentwicklung ergibt. Tankstellen- und Gartenbaubetriebe sind dagegen ausgeschlossen, weil solche Betriebe rein aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vorstellbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 2 Vollgeschosse beschränkt, weil dies der ortsüblichen Bebauung in der Ortslage Niederwörresbach entspricht und das neue Baugebiet sich dem Ortsbild anpassen soll. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschossflächenzahl 0,6 wurde hinter den rechtlichen Möglichkeiten geblieben, um die Versiegelungsrate und damit auch den notwendigen landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzbedarf zu reduzieren. Die Festsetzung einer Traufhöhe dient ebenfalls dazu, dass sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen und nicht den Rahmen der Nachbarbebauung

sprengen. Die Festlegung einer offenen Bauweise entspricht ebenfalls der ortsüblichen Bebauung.

Bei der Breite der Verkehrsfläche mit beidseitigem Bürgersteig ist man dem bisherigen Erschließungssystem der Gemeindestraße Langwies gefolgt. Verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung wurden seitens der Ortsgemeinde als sinnvoll erachtet, um der Harmonie des Ortsbildes Rechnung zu tragen.

Ansonsten wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß dem Wunsch der Ortsgemeinde für den Bauherrn großzügig gestaltet und es wurde auf Festsetzungen, die die gestalterische Freiheit erheblich einengen, verzichtet.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Das Baugebiet besteht aus insgesamt 22 Baugrundstücken. Derzeit ist noch offen, ob das Gebiet in einem Zuge oder in 2 Bauabschnitten erschlossen wird. Dies hängt von dem Bedarf und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsgemeinde zum Zeitpunkt der Erschließung ab. Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Flächen anzukaufen, um die Baugrundstücke dann nach Vermessung preisgünstig an Bauwillige weiterveräußern zu können.

5. Erschließung des Gebietes

Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine insgesamt 8 m breite Verkehrsanlage, welche die Ortsstraßen Langwies und Wingertstraße miteinander verbindet. Der im bisherigen Neubaugebiet vorhandene Querschnitt mit 5,50 m Fahrbahnbreite (einschl. Rinne) sowie beidseitigen Bürgersteig von je 1,25 m Breite hat sich nach Auffassung der Ortsgemeinde bewährt und soll daher im neuen Baugebiet beibehalten werden. Die weiteren Details bleiben einer weiteren Erschließungsplanung vorbehalten.

Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Schmutzwasser wird durch Erweiterung des bereits bestehenden Leitungsnetzes an den vorhandenen Sammler in der Gemeindestraße In Langwies angeschlossen und von dort der zentralen Kläranlage Niederwörresbach zugeführt. Damit ist eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung sichergestellt. Regenwasser darf diesem Abwasserkanal nicht zugeführt werden.

Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, versickert bzw. verwertet werden. Damit soll vor allem auch die Neubildung des Grundwassers gefördert werden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, weil es an der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes fehlt. Deshalb ist es notwendig, Ableitungsmöglichkeiten für das überschüssige Regenwasser sowie für das im Bereich der Erschließungsanlage anfallende Niederschlagswasser durch eine separate Regenwasserleitung zu schaffen. Diese mündet in die am Wörresbach im Bebauungsplan ausgewiesene Versickerungsfläche. Von dort kann das nicht versickerte Wasser breitflächig dem Wörresbach zugeführt werden. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus einer detaillierten Entwässerungsplanung. Damit wird den Vorgaben des neuen Landeswassergesetzes hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung, so gut wie es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist, Rechnung getragen. Dieses Konzept ist auch mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgestimmt.

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt und erfolgt als Ringleitung.

Stromversorgung

Auch hinsichtlich der Stromversorgung ergeben sich laut Angaben der Oberstein- Idarer-Elektrizitäts-AG keine Probleme.

6. Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie Begründung zu landespflegerischen Festsetzungen

Mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 des Landespflegegesetzes als Grundlage zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung gemäß § 1 a des Baugesetzbuches wurde das Landschaftsplanungsbüro Dörhöfer, Engelstadt beauftragt. Das Planungsbüro hat festgestellt, dass durch das geplante Baugebiet Beeinträchtigungen sämtlicher unbelebter und belebter Natur- und Landschaftspotentiale in unterschiedlichem Umfang zu erwarten sind. Annähernd zahlenmäßig erfassbar seien davon nur die Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts durch eine zu erwartende Bebauung oder Versiegelung von etwa 9.765 m². Die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes werden vom Landschaftsplanungsbüro im Übrigen wie folgt festgestellt:

Abiotische Natur- und Landschaftsfaktoren

- Aufgrund des in weiten Teilen sehr hängigen Geländes wird die Bebauung ebenso wie die Anlage der Verkehrserschließung mit erheblichen Eingriffen in das natürliche Relief verbunden sein. Insbesondere wird der zentral verlaufende Geländeversprung gleich an zwei Stellen durchbrochen, nämlich mit der Erschließungsstraße und dem Wirtschaftsweg.
- Durch Überbauung und Versiegelung geht der vorhandene Boden mitsamt seinen Gunstwirkungen auf einer Fläche von fast 10.000 m² verloren. Der Verlust dieses Bodens ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbar, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume.
- Die natürlich gewachsene Bodenstruktur wird während der Bauarbeiten auch außerhalb von Baugruben beeinträchtigt (z. B. durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen etc.). Auch sind Schadstoffeinträge in den Boden (z. B. Treibstoffe oder Öle der Baumaschinen) nicht vollständig auszuschließen.
- Die Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens geht auf den überbauten und versiegelten Flächen verloren. Die bisherige Wasserrückhaltung vor Ort wird also ebenso wie die Speisung des Grundwassers reduziert und es entsteht die Gefahr einer Abflußverschärfung im Vorfluter, sofern nicht geeignete Gegenmaßnahmen getroffen werden. Wird die vorgesehene ökologisch orientierte Entwässerung des Baugebietes umgesetzt, können solche nachteiligen Veränderungen des Wasserhaushaltes jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswasser von versiegelten und überbauten Flächen erscheint nach den vorliegenden Daten nicht unmöglich, dürfte aber einen großen Flächenbedarf erfordern. Um die Standfestigkeit des Baugrundes nicht zu gefährden, sollten Rückhalte- oder Versickerungsmulden in dem hängigen Gelände nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang auf den privaten Baugrundstücken angelegt werden sondern möglichst dezentral an verschiedenen Standorten im bachnahen Bereich oder in Randlagen.
- Die klimatische Gunstwirkung (Kaltluftentstehung) der Planungsfläche für die talwärts gelegenen Siedlungsflächen wird im Falle einer Bebauung verloren gehen, entstehende Gebäude und versiegelte Flächen werden durch Veränderung der Strahlungsbilanz, verstärkte Wärmerückhaltung in der Nacht, Emissionen aus dem Hausbrand etc. sogar gegenläufig wirken. Angesichts der insgesamt günstigen bioklimatischen Verhältnisse sind diese Beeinträchtigungen aber vertretbar, zumal im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen zusätzliche Grünstrukturen im Planungsgebiet entstehen werden, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken und die zu erwartenden Beeinträchtigungen mindern.

- Begrenzt auf die Bauzeit sind verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.
- Durch die geplante Baumaßnahme geht die Gesamtfläche von rund 2,7 ha für die landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer verloren. Es handelt sich dabei um Flächen mit geringem Ertragspotential.

Orts- und Landschaftsbild, Erlebnis- und Erholungswert

Die Bebauung des Planungsgebietes würde zum Verlust unbebauter Freiflächen führen und die Siedlungsstrukturen in den landschaftlich sehr reizvollen Talraum des Wörresbaches ausdehnen. Dies hätte eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und eine erhebliche Minderung des Erholungswertes zur Folge.

Biotische Natur- und Landschaftsfaktoren

Im Bereich des Arten- und Biotopschutzes sind bei dem aktuellen Bauvorhaben die massivsten Beeinträchtigungen zu erwarten. Von der geplanten Bebauung sind floristisch und faunistisch wertvolle Strukturen betroffen:

- Obst - Hochstämme und die baumbestimmte Hecke auf dem Geländeversprung,
- Grünlandgesellschaften, die nur aufgrund eines zu geringen Flächenumfanges nicht dem Pauschenschutz nach § 24 LPflG unterliegen, wegen ihrer Seltenheit aber in der Roten Liste der bestandsgefährdeten Biotope geführt werden,
- für den Naturraum typische Wiesen und Gebüsche in guter Biotopvernetzung, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Schongebiet bewertet wurden,
- der Wörresbach.

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die aufgrund der geplanten Neubebauung zu erwarten sind, ist zu differenzieren zwischen floristisch-vegetationskundlichen und faunistischen Aspekten:

a) Floristisch-vegetationskundliche Aspekte

Die feuchten Hochstaudengesellschaften und die feuchte Glatthaferwiese am Wörresbach sollen ebenso wie der Bachuferwald in eine öffentliche Kompensationsfläche integriert werden. Bei entsprechender Anordnung der Rückhalte- und Versickerungsmulden können somit wertvolle Biotoptypen erhalten werden und auch eine Verminderung der Bodenfeuchte ist weitestgehend auszuschließen, weil das zur Versickerung zugeführte Niederschlagswasser eventuelle Drainagewirkungen der Bebauung und der Straßen aufwiegen dürfte.

Die Obstbäume auf dem Geländeversprung und die teilweise recht artenreichen Wiesen und Weiden innerhalb des Planungsgebietes können dagegen voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Obstbäume sind zum Teil sehr ausladend und liegen innerhalb der festgelegten Baugrenzen. Da ihr Erhalt die bauliche Nutzung erheblich einschränken würde, verzichtet die Gemeinde auf eine verbindliche Festsetzung nach § 9 (1) 25 b BauGB. Dessen ungeachtet werden die Obstbäume aber nicht gefällt, sondern es bleibt dem zukünftigen Grundstücksbesitzer überlassen, über den Erhalt bzw. die Entfernung zu entscheiden.

b) Faunistische Aspekte

Das Planungsgebiet hat auch über die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfaßte Teilfläche hinaus eine hohe faunistische Bedeutung. Durch die entstehenden Baustrukturen wird zum einen die bestehende Biotopvernetzung gestört und es kann zur Unterschreitung der für manche Arten erforderlichen Mindestareale kommen. Insbesondere die entstehenden versiegelten Straßen und Wege wirken nachweislich als Barrieren für Wanderungsbewegungen weniger mobiler, kleinerer Arten. Auch in nicht unmittelbar betroffenen Bereichen wie z. B. dem Bachuferwald oder den Gebüsch an der westlichen Plangebietsgrenze können darüberhinaus störungsanfällige Arten zurückgedrängt werden, weil ihre Fluchtdistanz durch nahe heranrückende Gebäude unterschritten wird und allgemein das Störungspotential durch Lärm und Bewegungsunruhe zunimmt. Dies betrifft auch einzelne Obstbäume, die möglicherweise auf den privaten Grundstücken erhalten werden, an ihren zukünftigen Standorten in Hausgärten. Außerdem fehlen ihnen dort die zusammenhängenden Wiesenflächen, die einen wesentlichen Vernetzungsfaktor von Streuobstbeständen bilden.

Zum Störungspotential ist zu bemerken, dass zunächst in der Bauphase, die sich bei der privaten Wohnbebauung erfahrungsgemäß über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt, erhebliche Belastungen durch Baustellenlärm, Schwerlastverkehr etc. entstehen. Aber auch anschließend werden - wenngleich in geringerem Umfang - dauerhaft nutzungsbedingte Störungen in Form von Bewegungsunruhe, Lärm etc. auftreten, die zwar auch schon vom bestehenden Siedlungsbereich ausgehen, nun aber weiter in die Landschaft vorverlagert werden. Nicht oder weniger störungsanfällige Tiere wie z. B. Schmetterlinge sind durch den Verlust von blütenreichen Wiesen, Altgrasinseln und Gebüsch betroffen, die ihnen als Nahrungs- und Bruthabitat dienen.

Im Wöresbach sind bei der geplanten Einrichtung einer ökologisch orientierten Gebietsentwässerung keine relevanten Veränderungen zu erwarten, der faunistisch wertvolle Uferstreifen soll laut Planung sogar ausgeweitet werden.

Die genannten Beeinträchtigungen können bei Umsetzung des Planungsvorhabens durch die vorgesehenen landespflegerischen Flächen und Maßnahmen in Geltungsbereich A lediglich vermindert werden, ein Ausgleich - insbesondere der faunistischen Beeinträchtigungen - ist dort nicht möglich.

Der Gemeinderat hat nach sorgfältiger Abwägung entschieden, dass trotz der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft der städtebaulichen Entwicklung des Ortes und der zur Verfügungstellung von Wohnbauflächen vor allem für Bauwillige aus der eigenen Gemeinde der Vorrang eingeräumt wird und auf die Ausweisung des Baugeländes nicht verzichtet werden kann. Ein alternatives Baugelände steht vor allem wegen erschließungstechnischer Probleme nicht zur Verfügung.

Im Übrigen ist der Gemeinderat jedoch den Vorschlägen des Landschaftsplaners zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs weitgehend gefolgt. Hierzu wird auf die umfangreichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. So wurde unter anderem das Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen getroffen und es wurden Vorschriften zur Einbindung in das Landschaftsbild mit aufgenommen. Am Wöresbach wird ein ausreichend breiter Uferstreifen geschützt. Den privaten Grundstückseigentümern sind ebenfalls Auflagen zur Grüngestaltung der unbebauten Bereiche ihrer Grundstücke gemacht. Außerdem wurde eine ca. 2 ha große externe Ersatzfläche im Gemarkungsteil „Auf der Borr“ festgesetzt, die landespflegerisch aufzuwerten ist. Auch hierzu wird auf den Text zum Bebauungsplan verwiesen. Der Gemeinderat kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Festsetzungen landespflegerische bzw. umweltschützende Belange im Sinne von § 1 a des Baugesetzbuches ausreichend in der Abwägung berücksichtigt worden sind.

7. Belange der Anlieger im bestehenden Neubaugebiet (Gemeindestraße Langwies)

Verschiedene Anlieger hatten sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kritisch zur Planung geäußert, vor allem auch zur geplanten Verbindung mit der Wingertstraße. Dadurch sei mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Nach sorgfältiger Abwägung hat der Gemeinderat entschieden, dass keine Sackgassenregelung erfolgen soll, sondern es bei der geplanten Verbindung zwischen Wingertstraße und Straße Langwies bleibt. Dabei wird auf die schlechten Erfahrungen in vorhandenen Gemeindestraßen mit Sackgassen hingewiesen. Außerdem soll die organische Entwicklung des Ortes auch durch Verbindung zwischen den einzelnen Ortsstraßen gewährleistet werden. Ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen im jetzigen Baugebiet befürchtet der Gemeinderat nicht, weil die Verbindung zur L 175 nicht kürzer wird.

Während der Offenlegungsfrist hatten die Bewohner der Straßen „In der Langwies“ und „Im Wingert“ (62 Unterschriften) Anregungen zu Verkehrsberuhigung und zur Anlegung eines Fußweges vorgebracht. Der Gemeinderat hat sich am 22.03.1999 mit diesen Anregungen befasst und steht einer Verkehrsberuhigung durch eine 30 km-Zone grundsätzlich positiv gegenüber. Eine definitive Entscheidung soll erst getroffen werden, wenn mit den Fachbehörden geklärt ist, ob die objektiven Voraussetzungen nach dem Straßenverkehrsrecht vorliegen. Die Anlegung eines Fußweges im neuen Baugebiet wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Der Ortsbürgermeister wurde jedoch beauftragt zu prüfen, ob außerhalb des Gebietes ein Fußweg zwischen Gartenstraße, Wingertstraße und Langwies angelegt werden kann.

Niederwörresbach, den 01.04.99
Ortsgemeinde Niederwörresbach



.....
(Heinrich)
Ortsbürgermeister

