

Begründung
zum Bebauungsplan
„Auf der Zeil“
der Ortsgemeinde Sonnschied

1. Allgemeines, Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet „Auf der Zeil“ befindet sich südlich der Ortslage Sonnschied in einer nordexponierten leichten Hanglage. Das Baugebiet ist zunächst für 9 Baugrundstücke konzipiert. Eine spätere Erweiterung auf nochmals 10 Baugrundstücke ist in westlicher Verlängerung möglich. Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt 1 ha. Die angrenzenden Flächen sind ein Friedhof, ein ehemaliger Aussiedlerhof sowie wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die K 28 schließt das Plangebiet nach Osten ab. Von der K 28 aus erfolgt auch die Erschließung.

Im Planungsraum befinden sich keine nach Naturschutzrecht, Wasser- und Forstgesetz ausgewiesene Schutzgebiete. Auch die Biotopkartierung des Landes weist innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotop aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches. In dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heirstein ist das Baugebiet als Wohnbaufläche aufgenommen. Nach dem Stand der Planungsarbeiten des Flächennutzungsplanes kann angenommen werden, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, nachdem die Träger öffentlicher Belange gehört sind und die landesplanerische Stellungnahme vorliegt und gegen die Ausweisung der Wohnbaufläche keine Bedenken der beteiligten Stellen vorgebracht wurden. Die Ausweisung liegt innerhalb des für die Ortsgemeinde Sonnschied ermittelten Bedarfs.

Die Grundzüge der Planung wurden in vorbereiteten Gesprächen mit Vertretern der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Birkenfeld erörtert.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sonnschied beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Zeil“ die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Erweiterung der Ortslage. In der Ortsgemeinde Sonnschied stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Planung erfolgt somit wegen vorliegendem Bedarf an Wohnbauflächen, der sich vor allem auch aus der eigenen Bevölkerung ergibt. Dieser resultiert aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2005, einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte mit erhöhtem Wohnflächenanspruch, Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung sowie einem Ersatzbedarf aufgrund des Alters der vorhandenen Wohngebäude. Die Ortsgemeinde Sonnschied ist aufgrund ihrer attraktiven Lage als Wohnstandort geschätzt.

Die Realisierung der Bebauung soll sich in erster Linie im Rahmen des 1- und 2-Familienwohnhausbaues bewegen, ohne daß damit Mietwohnobjekte ausgeschlossen sind, sofern sie sich an die Vorgaben 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 im Bereich der Ortsgemeinde Rechnung getragen. Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ebenfalls allgemein zulässig, da es in einer solch kleinen Ortsgemeinde nicht sinnvoll ist, separate Bauflächen für solche Nutzungen auszuweisen und Störungen der Wohnnutzung im Rahmen des „Allgemeinen Wohngebietes“ durch diese Festsetzungen nur in geringem Umfang auftreten können.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 2 Vollgeschosse beschränkt, weil dies der ortsüblichen Bebauung in der Ortslage Sonnschied entspricht und sich das neue Wohngebiet durch diese Festsetzung entsprechend einfügt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 wurde dem Wunsch des Gemeinderates gefolgt, die Baugrundstücke im Rahmen des rechtlich möglichen baulich nutzen zu können. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlage durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt, um ein Einfügen in das bestehende Ortsbild sicherzustellen.

Die Festlegung einer offenen Bauweise entspricht ebenfalls der ortsüblichen Bebauung.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen eine möglichst große gestalterische Freiheit und eine gewisse Entscheidungsfreiheit bei der Planung ihres Gebäudes zu belassen. Es wurden allerdings bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung sowie Außenrandflächen getroffen. Auch diese Festsetzungen dienen dazu, daß bei der Planung der neuen Gebäude Grundsätze einer ortstypischen Bebauung beachtet werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Sonnschied beabsichtigt die Fläche insgesamt anzukaufen, so daß eine förmliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht notwendig wird. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, Vermessung des Gebietes und Herstellung der Erschließungsanlagen sollen die Baugrundstücke zu einem angemessenen Preis an Bauinteressenten veräußert werden.

5. Untersuchung zur Beeinträchtigung von Natur und Landschaft - Landespflegerischer Planungsbeitrag -

Mit dem gemäß § 17 des Landespflegegesetzes erforderlichen landespflegerischen Planungsbeitrages hat die Ortsgemeinde die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung, Bad Kreuznach, beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine vegetationsgründliche Bestandsaufnahme im Sommer 1995 durchgeführt. Es wurde festgestellt, daß keine nach § 24 Landespflegegesetz unter Bestandsschutz stehenden Flächen vorhanden sind. Die Konfliktanalyse im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Bodenpotential

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Bodenflächen werden durch die Baumaßnahme verdichtet. Das Bodenleben wird beeinträchtigt. Dieser Konflikt wird als hoch eingestuft.

Klimapotential

Bei der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten und zwar bezüglich Erwärmung aufgrund Wärmeabstrahlung der Baukörper und absinkende Luftfeuchtigkeit durch das Abführen von Oberflächenwässern.

Wasserhaushalt

Mit der Versiegelung von Flächen sind Veränderungen des Wasserhaushalts verbunden, weil Oberflächenwasser dem Wasserkreislauf dem Gebiet entzogen wird. Einleitungen in den Vorfluter können zur Verschärfung des Hochwasserabflusses führen.

Arten- und Biotopschutz

Die geplante Bebauung betrifft überwiegend Wiesenflächen. Neben einem Verlust von Biotoptypen kommt es zu einer Beeinträchtigung von für den Natur- und Landschaftshaushalt wichtigen Funktionen. Biotopvernetzungen werden durch die Bebauung unterbrochen bzw. gestört. Es kommt zu Beeinträchtigungen zwischen Lebensräumen.

Landschaftsbild

Die Errichtung von Gebäuden im Hangbereich bringt Konflikte mit sich, da die Wohnbauflächen von weitem einsehbar sind. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zu erwarten.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe und zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitzustellen, auf denen landespflegerische Maßnahmen zu ergreifen sind.

Die Ortsgemeinde hält nach sorgfältiger Abwägung an ihrem Nutzungsanspruch zur Schaffung von Wohnbauflächen fest, weil diese Ausweisung für die Weiterentwicklung der Ortsgemeinde und zur Sicherstellung des Baulandbedarfes notwendig ist. Die Ortsgemeinde ist jedoch bereit, die im landespflegerischen Planungsbeitrag notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung bzw. zum Ausgleich von Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu akzeptieren und umzusetzen. Insofern wird auf die entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanurkunde und in den Textfestsetzungen verwiesen. Da die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht voll ausgleichbar sind, wurde eine Fläche zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen als Geltungsbereich B in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

6. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließungsstraße wird von der östlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße 28 in das Baugebiet geführt. Die Erschließungsstraße selbst hat eine Breite von 7 m bzw. 4 m bei dem geplanten seitlichen Wohnweg. Die Haupterschließungsstraße wird sich in eine Fahrbahn mit Pflanzbeeten (Pflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche) sowie einem 1 m breiten Mehrzweckstreifen aufteilen. Am Ende der Haupterschließungsstraße ist eine ausreichende Wendemöglichkeit vorgesehen.

Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über eine zu verlegende Kanalleitung in das Abwassernetz der Ortslage und von dort der Kläranlage über einen entsprechenden Verbindungssammler zugeführt. Kläranlage und Verbindungssammler sind bereits vorhanden. Das Abwasserortsnetz wird von den Verbandsgemeindewerken Herrstein in den Jahren 1997/1998 gebaut. Aufgrund den Vorgaben nach dem geänderten Landeswassergesetz und der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Koblenz ist die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Neubaugebiet in das Mischsystem nicht zulässig. Die Eigentümer haben vorrangig das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Auch wird die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen (siehe auch Hinweise unter Ziffer 5 der Textfestsetzungen).

Die nördlich der Erschließungsanlage geplanten Grundstücke entwässern ihr überschüssiges Niederschlagswasser zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Entwässerungsgraben am Nordrand des Baugrundstückes. Dieser Graben führt zu einer außerhalb des Plangebietes geplanten Entwässerungs-/Versickerungsmulde.

Bei den südlich geplanten Baugrundstücken ist das überschüssige Niederschlagswasser über ein einfaches Rohrsystem ebenfalls dem im Norden vorgesehenen Entwässerungsgraben zuzuführen. Sofern der Landkreis im Zuge des Kreisstraßenausbaus eine separate Entwässerungsleitung mit Anschluß an den Vorfluter unterhalb der Ortslage vorsieht, bliebe die Möglichkeit, das überschüssige Niederschlagswasser aus dem südlichen Bereich alternativ an diese Entwässerungsleitung anzuschließen. Einzelheiten bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

Aufgrund der bekannten geologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, daß es nicht möglich sein wird, alle anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verdunsten bzw. zu verwerten.

Das südlich des Neubaugebietes vorhandene Außengebiet von ca. 1,6 ha wird über den vorhanden Feldweg in einen im Bereich der K 28 vorhandenen Regenwasserkanal entwässert und von dort der natürlichen Vorflut zugeleitet. Damit belastet dieses Außengebiet weder die Entwässerung des Neubaugebietes noch die Gesamtortsentwässerung.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitung erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Stromversorgung

Diese wird durch die Oberstein-Idarer-Elektrizitäts-AG aus dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt.

Fernmeldewesen

Hier erfolgt die Sicherstellung der Versorgung durch die Telekom AG.

7. Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen

Straßenbau	ca.	180.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	ca.	100.000,-- DM
Wasserversorgung	ca.	30.000,-- DM
landespflegerische Maßnahmen	ca.	14.000,-- DM

Sonnschied, den 16.09.97
Ortsgemeinde Sonnschied


.....
(Ortsbürgermeister)

