Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weinsheim „Auf Schmitzpäsch“

Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)

Gemarkung Weinsheim
Flur 9, 21, 22

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Juli 2003
erg. Dez. 2004

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1.0 **ALLGEMEINES** 3
1.1 **Vorbemerkung** 3
1.2 **Gebietsabgrenzung** 4

2.0 **PLANUNGSGRUNDLAGEN** 4

3.0 **DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF** 4
3.1 **Städtebauliche Zielvorgaben** 4
3.2 **Topographische Situation** 5
3.3 **Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Technische Einrichtungen** 5
3.4 **Nutzungsverteilung** 6
Begrünungs- / Ökologiekonzept 7
Flächen für Versorgungsanlagen 7
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 7
Flächen für die Wasserwirtschaft 7
3.5 **Erschließung** 7
3.6 **Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen** 8

4.0 **LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG** 10

5.0 **VER- UND ENTSORGUNG** 10
5.1 **Schmutz- und Niederschlagswasser** 10
5.2 **Wasserversorgung** 10
5.3 **Stromversorgung** 10
5.4 **Telekommunikationsleitungen** 11

6.0 **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN** 11

7.0 **ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN** 11
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen 11
Abwägung 12

8.0 **BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF** 13

9.0 **KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** 14

10.0 **FLÄCHENBILANZ** 15

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Landespflegerischer Textteil (Teil 2)**
- **Gutachten erstellt von Dipl.-Ing. Grimm Münster (Teil 3)**

1.1 Vorbemerkung

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch weitere Bauflächen den anstehenden Bedarf kurzfristig decken. Die Verbandsgemeinde Prüm stellt zur Zeit den Flächennutzungsplan erstmalig auf. Das Verfahren ist soweit fortgeschritten, dass der Flächennutzungsplan in Kürze zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Die Ausweisung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des in Aufstellung befindlichen FNP. Es wird hierbei die Baustruktur nach Westen ergänzt.

Mit Beschluß vom 17.07.2003 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim die Aufstellung des B-Planes beschlossen.
Im südlichen Bereich wird ein Teilbereich der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung in der Fassung der ersten Änderung, welche am 25.11.2000 bekanntgemacht wurde, mit überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung insoweit geändert, wie sie durch diesen Bebauungsplan ebenfalls überplant wird. Auf der Plankarte wird ein entsprechender Vermerk angebracht.

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen **L** (Landwirtschaft), **W** (Wohnen) und **G** (Gewerbe). Die Funktion „Wohnen" kann daher über den Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Bei rund 2.500 Arbeitsplätzen im Industriegebiet Weinsheim ist die Ausweisung in dem vorgesehenen Umfang zu vertreten.
Die Gemeinde ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 14.05.1996 hat die VG Prüm die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme beantragt. Diese wurde mit Schreiben vom 07.01.1997 von der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm abgegeben. Hier wird der Standort „Auf Schmitzpäsch" als grundsätzlich vereinbar mit den Erfordernissen von Raum - u. Landesplanung angesehen.
Der in der Landesplanerischen Stellungnahme geforderte Nachweis der Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch die zwischenzeitlich abgeschlossenen Grundstücksverhandlungen als gewährleistet anzusehen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs. 2.3 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil das Baugebiet nicht unter die UVP-Pflicht des §3b UVPG fällt. Der Bebauungsplan wird auf der bisherigen Rechtsgrundlage gemäß den Überleitungsvorschriften abgeschlossen.
Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist neben der Bedarfsfrage die topographische Situation sowie die Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB vor Rechtskraft des FNP bekannt zu machen. Das Gebiet „Auf Schmitzpäsch" der Ortsgemeinde Weinsheim wurde in den Flächennutzungsplan der VG Prüm entsprechend übernommen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:
Gemarkung Weinsheim,

Flur 9
Flurstücksnummer: 26/2, 27, 28, 29 tlw., 31, 33/8, 49/3 tlw. (Willibrordstr.), 50 (Weg), 51/2 tlw. (Weg)

Flur 21
Flurstücksnummer: 18, 19 tlw., 20 tlw., 21/3, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 26/6, 47 tlw. (Weg), 48 Weg, 49/1 tlw. (Weg), 50/1 tlw. (Weg)

Flur 22
Flurstücksnummern: 70/1.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung des in Aufstellung befindlichen FNP
- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet" (WA)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine stark strukturierte Hanglage, die nach Westen von der Ortslage von Weinsheim abfällt. Es ergeben sich drei unterschiedliche Bereiche. Der südliche und mittlere Teilabschnitt ist, mit Ausnahme der Randzone relativ flach. Die am stärksten geneigten Bereiche befinden sich in Waldnähe am nördlichen Plangebietsrand.
Die Höhenlage des Gebietes erstreckt sich von ca. 553 m ü. NN bis ca. 605 m. ü. NN.
Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Technische Einrichtungen

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- weitgehender Erhalt alter Laub- und Obstbäume, Integration in die städtebauliche Konzeption
- landespflegerische Maßnahmen zur Gestaltung der neuen Ortsränder, insbesondere in den höhergelegenen, exponierten Bereichen
- Intensive gebietsinterne Durchgrünung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung.

B) Abstand zum Wald

Als Vorgabe für den Abstand zwischen Wald und geplanter Bebauung ist gemäß landesplanerischer Stellungnahme ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

C) Abstand zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb

Die Immissionssituation im Zusammenhang mit der Rinderhaltung des Landwirtes wurde in einem Gutachten, erstellt durch Dipl.-Ing. Grimm Münster, erfaßt. Das Gutachten kommt hierbei in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

Das Plangebiet bzw. die für Wohnhäuser vorgesehenen Baufenster einschließlich der Bereiche im Freien, die der Wohnnutzung direkt zuzuordnen sind (Terrassen), einen ausreichenden Abstand zu den Betriebseinrichtungen (Stall und Fahrsiloanlage) des landwirtschaftlichen Betriebes „Johanns" ein, um unzumutbare Geruchsbelästigungen zu vermeiden.
Um die Belästigungen der Anwohner im Plangebiet durch die Nutzung des Wirtschaftsweges „Im Wiesengrund" zu vermeiden, sollte analog zur nördlich des Weges geplanten Pufferzone eine solche auch im Süden eingerichtet werden.
Sollte der Viehtrieb nicht über den etwa 70 m weiter westlich des Wirtschaftswegs Parzelle 50 gelegenen Wirtschaftsweg denkbar sein, wird angeregt, den Bebauungsplan in zwei Abschnitten zu verwirklichen. Der erste Abschnitt sollte den Bereich nördlich des Wirtschaftsweges „Im Wiesengrund" umfassen und kann sofort realisiert wer-

den. Der zweite Abschnitt südlich davon sollte erst nach Auslaufen des Betriebes „Johanns" verwirklicht werden.

Zitat Ende

vergleiche Ausführungen im Kapitel „Abwägung" und „Erschließung"

3.4 Nutzungsverteilung

Entsprechend den Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsbereich als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Dabei ist die Gemeinde nach eingehender Beratung im Gemeinderat zu der Meinung gelangt, daß die Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher nicht zugelassen werden sollen. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes beschränkt sich die Zulassung auf Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Für den Planbereich wird eine Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um sich der dörflichen Baustruktur anzupassen, werden generell max. zwei Vollgeschosse zugelassen. In den überwiegenden Bereichen wird aufgrund der Geländesituation ein nutzbares Untergeschoß als Vollgeschoß im Sinne der LBauO entstehen. Entsprechende Bereichsfestsetzungen sind getroffen.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Wohngebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können. Gedacht ist hier an Grundstückseinheiten von ca. 650 m² bis unter 1000 m² . In Einzelfällen beträgt die Grundstücksgröße mehr als 1000 m², bedingt durch Ecksituationen.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Diese gelten für die gesamten bebaubaren Flächen. Eine Unterteilung ist lediglich bezüglich der Lage der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse vorgesehen. Die entsprechenden Bereiche sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Die Siedlungsstruktur orientiert sich in erster Linie an der topographischen Situation des Geländes, wobei die Bebauung möglichst Hang parallel vorgesehen ist. Dementsprechend sind auch die Erschließungsstraßen angeordnet. Es entsteht dabei eine scheinbar ungeordnete, aber der dörflichen Vorgabe angelehnte Baustruktur.

Die Bautiefen werden in Bereichen mit erkennbarer Straßenrandbebauung einheitlich tief mit 15,0 m festgesetzt. Lediglich auf individuell gestalteten Grundstücken am Ende der Stichstraßen oder Eckgrundstücken werden die Bautiefen der gegebenen Situation angepaßt.

Die übereinander im Hang angeordneten Baustellen ermöglichen interessante Blickbeziehungen in die freie Landschaft. Die attraktive Höhenlage ist allerdings auch exponiert im Hang gelegen. Aufgrund der vorhandenen Topographie wird sich hier bei der überwiegenden Anzahl der neuen Gebäude ein voll sichtbares Untergeschoß ergeben. Um zu große Baukuben zu verhindern, sind generell bei zweigeschossiger Bauweise keine talseitigen Dachaufbauten zulässig. In Verbindungen mit Festsetzungen zu max. EG-Höhe, Art und Umfang von Geländemodellierung sowie landespflegerischen Pflanzbindungen soll die neue Bebauung in das umgebende Landschaftsbild integriert werden.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, Begrenzung der Wohneinheiten (vergl. Festsetzung A2.3 und Nutzungsschablone)
- Dachneigung, First- und Traufhöhe (vergl. Festsetzung A2.5 und B1).

Begrünungs- / Ökologiekonzept

Leitziel ist die Entwicklung eines attraktiven Ortsrandbildes sowie eine konsequente innere Durchgrünung, welche den Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungseignung und der Ortsbildpflege gerecht wird.
Die Ausgleichsflächen dienen teilweise zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserversickerung bzw. Ableitung. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungsvorkonzept zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße und Wege wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, alleenartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich der Gestaltung von Freianlagen.
Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind in den textl. Festsetzungen geregelt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von bis zu 6,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden innerhalb des Plangebietes realisiert.
Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Büros Bielefeld+Gillich+Heckel zugrunde, welches im Auftrag der Ortsgemeinde erstellt wurde.
Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0

3.5 Erschließung

A) Äußere Erschließung

Der Anschluß erfolgt über die Gemeindestraßen „Zur Hardt" und „Willibrordstraße".

B) Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt in Form von zwei Stichstraßen, ausgehend von der „Willibrordstraße" sowie der Straße „Zur Hardt". Eine verkehrliche Anbindung an die Straße „Im Wiesengrund" ist nicht erwünscht.
Langfristig wird die Option einer „Südanbindung" über die „Willibrordstraße" hinweg offengehalten. Die zügigere Anbindung steht im Zusammenhang mit der geplanten Ortsmittelpunktgestaltung.
Die Straßenführung berücksichtigt Anforderungen einer künftigen baulichen Nutzung bzw. deren Verkehrsaufkommen. Die als Stichstraße ausgebildeten Verkehrsflächen erhalten eine zum Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen bzw. Müllfahrzeugen geeignete Wendeplatte mit einem Durchmesser von 12,0 m gemäß Anforderungen nach EAE Typ 3.

Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festsetzung im B-Plan vorgesehen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt.
Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Als Verbindung zwischen der bebauten Ortslage und der Gemarkung im Westen sind mehrere Fußwegebeziehungen erhalten. Damit werden altgewohnte Fußwegebeziehungen aus dem Ort heraus erhalten. Teilweise ist der Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt, teilweise ist er integriert in die zentral im Gebiet gelegenen Grün - bzw. Ausgleichsflächen.

Der bestehende Verbindungsweg Flur 9 Nr. 50 wird durch einen Parallelweg (Wirtschaftsweg) ersetzt. Hiermit ist die Verbindung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den Weideflächen auch nach der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet. Die geplante Wohnstraße ist dann nur an einer Stelle zu kreuzen.
Weitere Ausführungen zur Wechselwirkung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sind dem Gutachten Dipl.-Ing. Grimm Münster zu entnehmen.

Sobald die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird mit der Erschließung des Gebietes begonnen.

3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung
Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung
Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, und der Dacheindeckung.
Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von Bau-, Anlagen bedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A	Generell gilt § 9(1) BauGB	
A1 A1.1 A1.2	§ 1(4) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschluß. Die Einschränkung wird mit dem vorhandenen Gebietscharakter begründet.
A2		Zur Erhaltung des Gebietscharakters wird eine Begrenzung der Wohneinheiten sowie eine Begrenzung der Wohndichte aufgenommen.
A2.1	§ 19(4) Satz 3 BauNVO	Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte entsprechen der tatsächlich erzielbaren Verdichtung. Die Einschränkung der Überschreitungen gem. 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Stellplätze und Zufahrten) ist daher folgerichtig.
A2.2	§ 20(3) BauNVO	Dient der eindeutigen Definition des Gebäudevolumens.
A2.3	§ 9(1)6 BauGB	Aufgrund des angestrebten Charakters des Plangebietes sowie der vorgesehenen Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Sinne einer Bestimmtheit künftiger Nutzungsstrukturen die Festsetzung erforderlich.
A2.4	§ 9(1)2 BauGB	Die Festsetzung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips.
A2.5	§ 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO	Die Beschränkung der Gebäudehöhe dient einer harmonischen Einfügung in die umgebende Bebauung und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbild / Sichtbeziehungen.
A3	§ 9(1)4 BauGB	Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und ist aufgrund der auf minimalen Flächenverbrauch ausgerichteten Dimensionierung der Verkehrsflächen geboten.
A4	§ 9(2) BauGB § 18(1) BauNVO	Dient der eindeutigen Festlegung des Gebäudevolumens.

B	Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO	
B1 bis B4	§ 88 LBauO	Die Beschränkung der Dachneigung, Eindeckung sowie Fassaden u. Dachmaterialien dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbild / Sichtbeziehungen. Soweit der Einbau solarer Energiegewinnungsanlagen vorgesehen ist, wird im Wege der Ausnahme eine Änderung der Firstrichtung ermöglicht. (vergl. B1)
B5	§ 17(2) LBauO	Dient der Verkehrssicherheit.
B6	§ 88(6) LBauO	Die Notwendigkeit der Festsetzung ergibt sich aus dem Landschaftsbild.

C + D	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag.

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.
Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Für die Entsorgung wurde im Auftrag der Ortsgemeinde durch das Ing.-Büro BGH ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung hieraus ein Kurztext als **Zitat**:

„Das Abwasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt, wobei das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich am Ort des Entstehens zurückgehalten wird. Dazu wird das Wasser von den Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt und über Pflasterrinnen und Regenwasserkanäle auf öffentliche Grünflächen geleitet. Dort wird das Wasser in flachen, bewachsenen Erdmulden zurückgehalten bzw. versickert und verdunstet. Nicht versickerndes und nicht verdunstendes Wasser läuft zeitlich verzögert dem Kahlbach zu.
Wegen der teilweise großen Hangneigung und der damit verbundenen Gefahr der Durchnässung und des Abrutschens von Auffüllmassen wird auf eine Rückhaltung auf den Privatgrundstücken verzichtet. Die Rückhaltemulden auf den öffentlichen Grünflächen werden wegen des teilweise starken Gefälles kaskadenartig hintereinander geschaltet.

Da die öffentlichen Grünflächen neben der Wasserrückhaltung auch der Ortsrandeingrünung, der Naherholung und dem Kinderspiel dienen, sind die Rückhaltemulden als naturnahe, flache Erdmulden zu gestalten und in das Gelände einzupassen, so dass keine Einzäunung oder Heckenpflanzung als Einfriedung erforderlich ist."

5.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit der RWE Net AG abgestimmt.

5.4 Telekommunikationsleitungen

Es erfolgt Anschluß an das vorhandene Netz. Leitungsführungen werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich weitestgehend in Privatbesitz. Für 100% der Flächen besteht eine Zusage, daß die Flächen von der Gemeinde erworben werden können. Teilweise gilt diese Zusage mit der Option des Rückkaufrechtes für einzelne Baugrundstücke.
Die Neuordnung der Flächen soll als Fortführungsmessung erfolgen. Sollte der beabsichtigte Grunderwerb nicht zu Stand kommen, soll die Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BauGB realisiert werden.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Das geplante Baugebiet ist wegen seiner exponierten Lage und der starken Hangneigungen mit vergleichsweise hohen Auswirkungen das Schutzgut „Landschaftsbild" verbunden. Im nördlichen, hochgelegenen Teil des Plangebietes sind jedoch bereits jetzt gering eingegrünte Neubauten vorhanden, so dass hier nur die Sichtbarkeit der neuen Gebäude als Eingriff verbleibt. Dies wird durch die Pflanzung einer neuen Ortsrandbegrünung auf öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

Die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers am Entstehungsort ist ebenfalls auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen möglich.

Eine Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen und von den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme entsteht für die Schutzgüter „Landschaftsbild" und „Arten und Biotope" im den südlichen Teil des Plangebietes, in dem der vorhandene Obstbaumbestand nicht erhalten wird. In der Zeit seit Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme haben sich jedoch im Südteil des Geltungsbereiches folgende Rahmenbedingungen geändert:

- Aufgrund einer Einzelgenehmigung wurde an der Straße „Im Wiesengrund" ein neues Haus am jetzigen Ortsrand errichtet. Damit ist der früher ausschließlich von traditionellen Gebäuden bestimmte Ortsrand bereits nicht mehr vollständig erhalten.
- Die Vitalität der einzelnen Bäume wurde für die Beantragung der LPS nicht beurteilt; dies wurde jetzt bei einer erneuten Kartierung im Juli 2003 nachgeholt. im betroffenen Planbereich sind noch 9 Obstbäume vorhanden, ein Teil des ehemals vorhandenen Baumbestandes ist bereits entfernt. 9 der Bäume sind abgängig und werden auch ohne Bebauung nicht mehr lange stehen. 2 mittelalte Bäume sind nicht unbedingt erhaltenswert, 3 alte Birnen und Äpfel sind vital und haben eine gesunde, große Baumkrone ausgebildet.

Damit könnten die Funktionen des Baumbestandes langfristig nur mit Nachpflanzungen erhalten werden.

- Die ursprünglich einmal vorgesehen Haupterschließung des nahezu ganzen Baugebietes über die Straße „Im Wiesengrund" hat sich als nicht praktikabel erwiesen, da die Straße eng und unübersichtlich ist und auch die Entwässerung des Baugebietes erschwert würde (Leitungen gegen das Gefälle).
- Die Haupterschließung ist daher nun von der Willibrordstraße aus vorgesehen. Dies erleichtert die Entwässerung des Baugebietes erheblich. Da eine anbaufreie Straße aus Kostengründen nicht vertretbar ist, sollen entlang der Straße im Bereich der Obstwiesen Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde daher entschieden, auf einen Erhalt von Obstbäumen in diesem Bereich zu verzichten und stattdessen auf der westlich vorgelagerten öffentlichen Grünfläche, die auch der Wasserrückhaltung dient, eine neue Ortsrandbegrünung anzupflanzen.

Eine deutliche Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergibt sich für das Schutzgut Boden, da durch neue Gebäude, Straßen und befestigte Außenflächen auf ca. 12.920 m^2 alle Funktionen des belebten Bodens verloren gehen. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar und könnte durch die Entsiegelung befestigter Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Diese sind jedoch nicht zugänglich. Als Kompensationsmaßnahme wird daher etwa im Verhältnis 1 : 1 zur versiegelten Fläche auf den öffentlichen Grünflächen eine Extensivierung auf 12.870 m^2 landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen durchgeführt.

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept
- Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG)

Abwägungsrelevant waren:

- **Größe des Plangebietes bzw. Bildung von Erschließungsabschnitten.**
  Eine abschnittsweise Erschließung wird nicht angestrebt. Der Ortsgemeinde Weinsheim wurde die besondere Funktion „Wohnen" zugeordnet. Im Flächennutzungsplanentwurf wurde ermittelt, dass die Ortsgemeinde einen Bedarf an 52 zusätzlichen Baustellen hat. Somit ist bei weitem nicht über den Bedarf geplant worden. Eine abschnittsweise Erschließung wird nicht angestrebt, da dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht erstrebenswert ist. Wir haben hier eine Erschließungsstraße. Es bietet sich an, den Kanal sowie die anderen Versorgungsleitungen umgehend zu legen. Da dies im Bereich der geplanten Strassentrasse erfolgen soll, sind zum jetzigen Zeitpunkt zwingend Arbeiten auszuführen. Alleine aus diesem Grunde bietet es sich an, die Erschließung nicht abschnittsweise durchzuführen. Da ebenfalls ein Bedarf an Bauflächen vorliegt und dem Ortsbürgermeister viele Anfragen nach Baugrundstücken vorliegen, wird von einer abschnittsweisen Erschließung abgesehen.

- **Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlichem Vollerwerbsbetrieb.**
  Aufgrund der Empfehlung des Gutachters wird im zur Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Standort des "Fahrsilos" und der Wohnbebauung auf eine Baustelle, entlang des Wirtschaftsweges, verzichtet.
  Dem Vorschlag einer Festlegung auf zwei Bauabschnitte kann nicht entsprochen werden. Die Erschließungsanlagen für den südlichen Abschnitt sind Voraussetzung für die Bebauung im weiter hinten liegenden Bauabschnitt. Dies gilt sowohl für die Schmutzwasser wie für die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Den Bedürfnissen der Landwirtschaft bezüglich des Viehtriebs wird durch die Anlage eines parallel geführten Wirtschaftsweges als Ersatz des bestehenden Wirtschaftsweges (Flur 9 Nr. 50) entsprochen.

8.0 BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Weinsheim hat den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2003 gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. In der Sitzung der Ortsgemeinderates am 17.07.2003 wurde die aktuelle Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches sowie die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (1) und § 3 (2) sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

9.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	GP netto Euro
1. Öffentliche Verkehrsfläche	430.290
2. Fußwege (tlw. vorhanden)	24.000
3. Beleuchtung	32.400
4. Anlage von Erdmulden für die Niederschlagsentwässerung	46.850
5. Regenwasserkanal	87.000
6. Pflasterrinnen	36.000
7. Kastenrinnen	12.500
8. Verbindungsgerinne	4.600
9. Rohrrigole	14.000
10. befestigte Muldenüberläufe	5.000
11. öffentliche Grünflächen: Flächenbegrünung mit Wildblumenmischung und lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen	88.000
12. Wasserversorgung, Erweiterung	
Summe **rd.**	**766.640**

zuzüglich:
- Grundstückskosten, Bodenordnung, Baunebenkosten (ca. 12-15% der Baukosten) sowie MWSt.

Kostenangaben:
- Bepflanzung, Wasserwirtschaft (4 - 11) Büro Bielefeld+Gillich+Heckel

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Weinsheim.

10.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	49.286	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	4.163	8,4
• Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Wirtschaftswege)	1.281	2,6
• Öffentliche Grünflächen	14.706	29,8
• Private Grünflächen	1.714	3,5
Netto-Bauflächen „Allgemeine Wohngebiete“	27.423	55,6

Weinsheim, den 21.04.2005

Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Weinsheim
Verbandsgemeinde Prüm