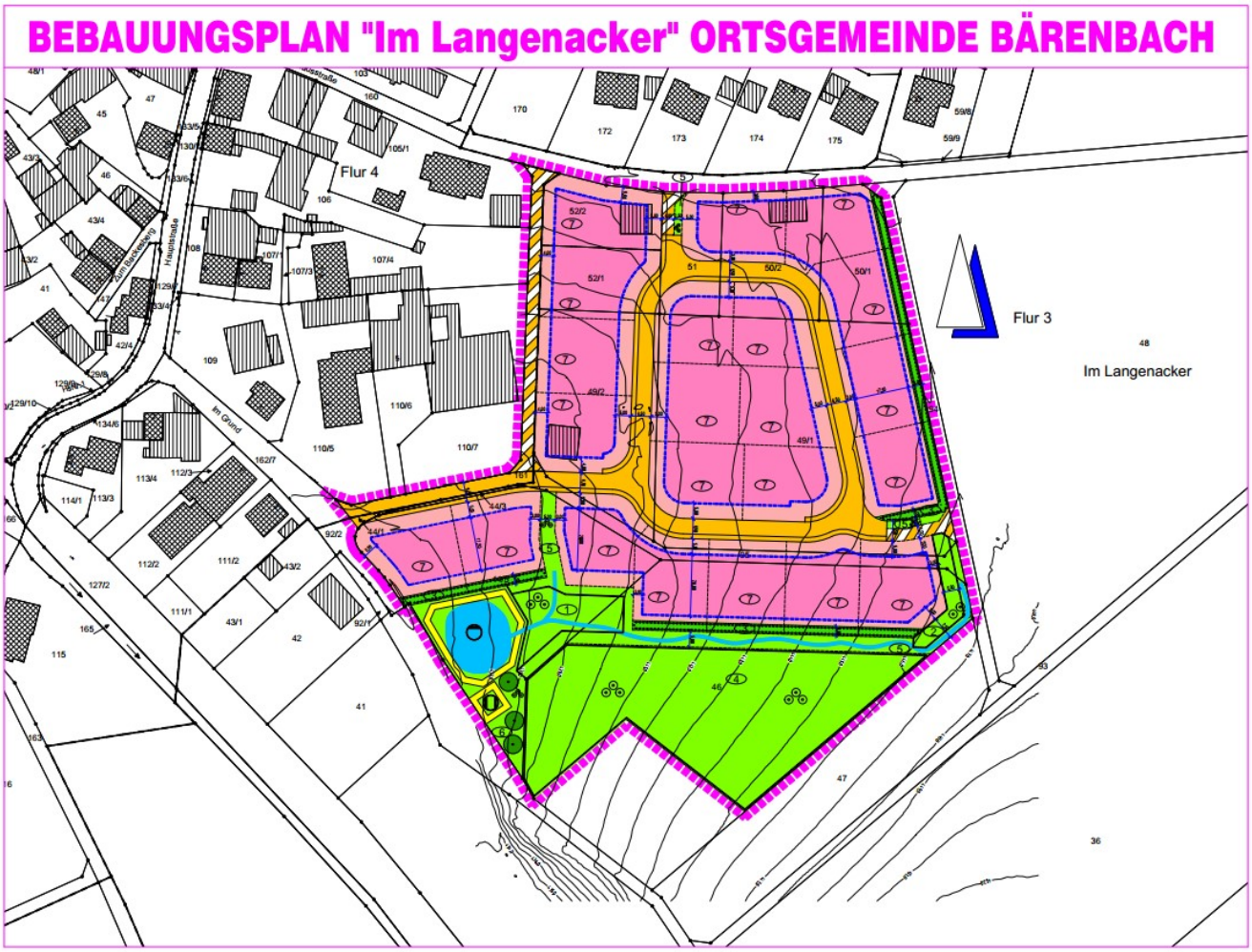
ORTSGEMEINDE BÄRENBACH

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan „Im Langenacker“



Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung
2. Situationsbeschreibung
   2.1. Ziel und Zweck der Planung
   2.2. Lage und Größe des Plangebietes
   2.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg
3. Planinhalte
   3.1. Städtebauliche Zielvorstellung
   3.2. Erschließung
   3.3. Bauliche Nutzung
   3.4. Begründung der wichtigsten Festsetzungen
   3.5. Wärmeversorgung im Plangebiet
   3.6. Flächenbilanzierung
   3.7. Verwendung von Erdaushub
4. Wasserver- und Entsorgung
   4.1. Wasserversorgung
   4.2. Abwasserbeseitigung
5. Immissionssituation
6. Kosten

1. Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Bärenbach besteht Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Die Lage im Einzugsbereich der kooperierenden Mittelzentren Simmern und Kastellaun und den Grundzentren Kirchberg und Sohren/Büchenbeuren, sowie die gute Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz bilden die Grundlage für den Bedarf an Wohnbauflächen, da diese Infrastruktur dem Wegzug junger Bürger entgegenwirkt und ein Ausbluten verhindert.

Der Ortsgemeinde Bärenbach liegen mehrere konkrete Nachfragen bauwilliger Bürger vor. Im Innenbereich stehen der Ortsgemeinde Bärenbach keine Potentialflächen zur weiteren Entwicklung mehr zur Verfügung. Die Nutzung der innerörtlicher Baulücken scheitert an der Verfügbarkeit, der in Frage kommenden Flächen, so dass die Ortsgemeinde Bärenbach gezwungen ist, neue Baulandflächen auszuweisen.

Die Ausweisung der Baulandflächen erfolgt am südöstlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an die Ortslage. In diesem Bereich findet eine Überplanung von Mischgebietsflächen der Ergänzungssatzung „Im Grund“, Flurstück 44/3, statt. Hier ist keine Mischnutzung mehr seitens der Ortsgemeinde gewünscht, stattdessen entstehen auf dem Gemeindegrundstück zwei Wohnbauplätze.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 2,68 ha großen allgemeinen Wohngebiets und zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Bärenbach beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Die Ortsgemeinde verfügt über keine eigenen Baulandflächen mehr, die für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können. Innerhalb der Gemeinde sind derzeit auch keine leerstehenden Gebäude zu erwerben, ebenfalls sind auch keine, der vorhandenen Baulücken, im Innenbereich zu erwerben, um den Baulandbedarf zu decken.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepasst, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die ca. 2,55 ha großen Baulandflächen befindet sich am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Bärenbach und schließen direkt an die nördlich und nordwestlich angrenzende Bebauung an.

Begrenzt wird das geplante Baugebiet nördlich und westlich durch die angrenzende Ortslage. Nach Süden und Osten grenzt die feie Feldflur an das Plangebiet an. Das für die Planung vorgesehene Gebiet stellt sich zurzeit als intensiv genutztes Acker- und Grünland dar. Die Plangebietsfläche weist eine leichte Neigung in südwestlicher Richtung auf. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhanden.

Im östlichen des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, der Sohrener Wald.

Die gesamten Plangebietsflächen liegen in der Gemarkung Bärenbach, Flur 3, die folgenden Flurstücke werden überplant:

Flur 3: 44/1, 44/3, 44/5, 46 teilw., 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 52/1, 52/2, 95, 161

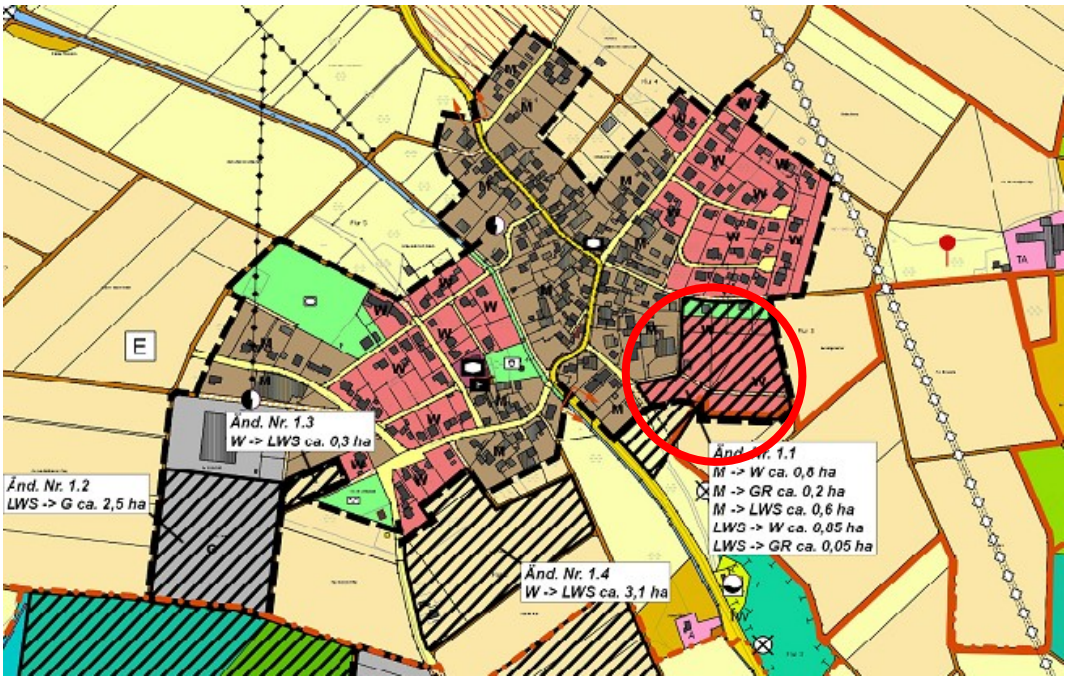
Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 2,68 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,72 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,26 ha als Verkehrsfläche und 0,06 ha als Fuss- und Wirtschaftswege festgesetzt. Als Nettobaulandfläche verbleiben ca. 1,64 ha.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Bärenbach, es Plangebiet ist die Durchführung eines Umlegungsverfahren vorgesehen.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die die beplanten Flächen als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Ortsgemeinde Bärenbach hat für die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Kirchberg beantragt, die beplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO auszuweisen (Änderung Nr. 1.1), gleichzeitig wird die ca. 3,1 ha große Wohnbaufläche (Änderung Nr. 1.4) im Süden der Ortslage nicht mehr im künftigen FNP dargestellt, somit wird der Bebauungsplan parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Darstellung der, Aufstellungsverfahren befindlichen, 5. Fortschreibung des FNP der VG Kirchberg für die Ortsgemeinde Bärenbach:



3. Planinhalte

3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in der Ortsgemeinde Bärenbach Bedarf zur Entwicklung eines allgemeines Wohngebiets. Die Nähe zu den Grundzentren Kirchberg, Sohren und Büchenbeuren, sowie dem kooperierenden Mittelzentrum Simmer/Kastellaun, mit seinem attraktiven Arbeitsmarkt, sowie die gute Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz sind die Grundlage für den Bedarf an Wohnbauflächen, da diese Infrastruktur dem Wegzug junger Bürger entgegenwirkt und ein Ausbluten verhindert. Ziel dieser Planung ist es die Orts- und Landschaftsstrukturen, sowie das Ortsbild durch die Ausweisung der Baufläche nicht zu beeinträchtigen.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße "Im Grund" zum Plangebiet.

3.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Konkret wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen:

"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

3.4 Begründung der wichtigsten Festsetzungen

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet -WA-“ ausgewiesen. Damit soll der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Sonstige Nutzungen sind im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässig, soweit dadurch die Hauptnutzung „Wohnen“ nicht gestört wird (z.B. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil solche Nutzungen in dem Bebauungsplangebiet unrealistisch sind und außerdem erheblich störend wirken.

Da das Baugebiet an exponierter Lage am südöstlichen Ortsrand liegt und eine visuelle sowie städtebauliche Arrondierung der Ortslage darstellt, hat sich die Gemeinde zur Einbindung in das Landschaftsbild und um einen entsprechenden Wohncharakter zu erzeugen, beim Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse mit der entsprechenden Höhenfestsetzung beschränkt. Um dem, in der Ortslage vorherrschenden ländlichen Wohnen zu entsprechen, wurde die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen begrenzt und die Zulässigkeit auf Einzelhäuser eingeschränkt. Zur optimalen Ausrichtung zur Installation von Anlagen zur Solarenergiegewinnung wurde die Firstrichtung freigestellt.

Bei den Festsetzungen der Grund- bzw. Geschossflächenzahl ist die Ortsgemeinde unter den laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen geblieben und hat damit die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzt. Damit wurde auch die Forderungen des § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Zur höhenmäßigen Beschränkung und Einbindung in das Landschaftsbild wurden zusätzlich, nach Tal- und Bergseite getrennt, maximale Traufpunkthöhen und Firsthöhen festgesetzt, diese beziehen sich entweder auf die straßenseitigen Gebäude-

hülle und auf die Oberkante der senkrecht angrenzenden Anliegerstraßen bzw. auf das rückwärtige Urgelände.

Verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen befassen sich mit der äußeren Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke, vor allem auch im Hinblick auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung der Freiflächen, hier insbesondere der Ausschluss von sogenannten Steingärten.

Ansonsten war es Absicht der Ortsgemeinde, den künftigen Bauherrn bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum einzuräumen.

Am nördlichen Plangebietsrand befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, welche zum Erhalt dieser Strukturen, mit dem Entwicklungsziel private Grünflächen festgesetzt wurden.

3.5 Wärmeversorgung im Plangebiet

Die Ortsgemeinde Bärenbach hat die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Versorgung des Plangebiets sowie der Ortslage mit „kalter Nahwärme“ beauftragt. Im Vorgriff auf die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie wurde im Plangebiet, im Bereich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens eine Fläche für die Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Fernwärme festgesetzt. Auf dieser Fläche ist angedacht die Verteiltechnik für das Nahwärmenetz zu installieren.

3.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	2,68 ha
Nettobaulandfläche WA:	1,64 ha
Bebaubare Fläche WA (NBF x 0,45):	0,66 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,32 ha
davon versiegelter Bestand:	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,72 ha
Fläche des Kompensationsbedarfes:	**0,93 ha**

Kompensation:

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im kombinierten Umweltbericht/Fachbeitrag Naturschutz detailliert beschrieben.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes ist innerhalb des festgesetzten Plangebietes möglich.

3.7 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt bei 22 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 2.200 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 13.200 cbm. Davon werden ca. 50 % auf öffentlichen Erdaushubdeponien verbracht. Die verbleibenden 50 % des Erdaushubs werden voraussichtlich im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

4. Wasserver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg gewährleistet.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg in der Gemeindestraße „Im Grund“ am westlichen Rand des Plangebietes angeschlossen.

Die Ortslage ist im Mischsystem entwässert. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die erforderlichen Kapazitäten für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sind „Bärenbach“ westlich des Plangebiets vorhanden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt durch Einleitung des Regenwasserkanal aus dem Plangebiet in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken um dort zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt zu werden. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die VG-werke Kirchberg rechtzeitig vor der Erschließung im Rahmen der Entwässerungsplanung beantragt und nach den geltenden Bestimmungen unter Beachtung der Regelwerke M 153, ATV A 102 und ATV A 117 ausgeführt.

Es wird angeregt die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien, siehe hier auch Punkt 2.3 und 4.2 der textlichen Festsetzungen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, bzw. durch die Hängigkeit des Geländes nicht realisierbar sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer über Regenwasserkanäle dem südwestlich im Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet und gedrosselt dem Gewässer zurückgeführt.

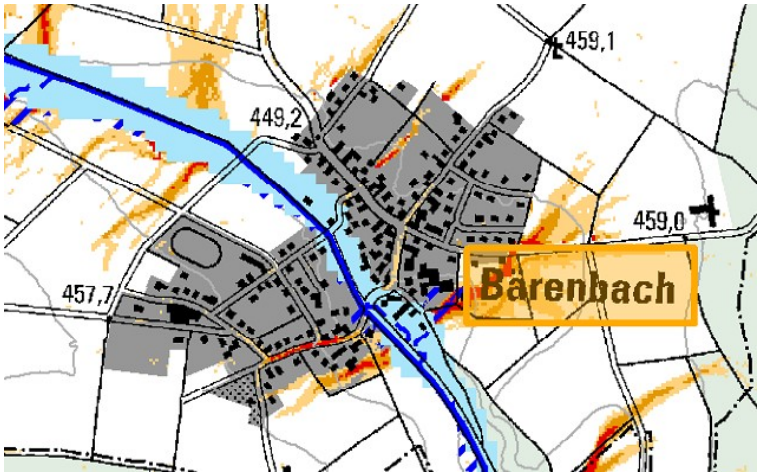
<u>Landwirtschaftliche Bodenentwässerung</u>

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Planbereich, nach Auswertung alter Drainagekarten (Flurbereinigungskarte aus dem Jahre 1983) dargestellt. Ein Drainagestrang durchquert, von Ost nach West, das Plangebiet. Bei der Umsetzung der Planung wird die vorhandenen Drainage beachtet. Am östlichen Plangebietsrand wird diese abgegriffen und dem am südlichen Plangebietsrand geplanten Muldengraben zugeleitet. Im Bereich der künftigen Bauflächen wird der Drainagestrang mit der Erschließung des Plangebietes entfernt.

Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich unterhalb der bebauten südöstlichen Ortsrandlage. Außengebietswässer können dem Plangebiet aus nordöstlicher Richtung zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen kann am östlichen und südlichen Plangebietsrand zum Vorfluter erfolgen. Die geforderten Nachweise zum schadlosen Abfluss von Wasser aus Starkregenereignissen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht.

Die Karte 5 zur „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Entstehungsgebiete und Wirkbereiche)“ aus dem Hochwasserinfopaket des Landes stellt für das Plangebiet, einen Abflussweg für Starkregenabflüsse dar. Der östlich des Plangebiets gelegenen Wirtschaftsweg ist entsprechend auszubilden, dass dieser, in Verbindung mit den Maßnahmen am südlichen Plangebietsrand, künftig den Abflussweg zum Vorfluter für diesen Bereich darstellt. Siehe nachfolgender Kartenausschnitt:



Es wird festgestellt, dass das Plangebiet mit dem westlichen Randbereich an einen „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen", also einem ,,Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen" angrenzt. Aufgrund der vorhandenen Topografie aber nicht durch Überflutung gefährdet ist, da das vorhandenen Gelände in östliche Richtung entsprechend ansteigt und an der östlichen Plangebietsrand ein Notabflussweg über den vorhandenen Wirtschaftsweg geschaffen werden kann. Diese Information stammt aus dem Hochwasserinfopaket der Internetseite ,,Aktion-Blau Plus" der Landes Rheinland-Pfalz (https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/).

5. Immissionssituation

Straßenverkehr:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage von Bärenbach.

Westlich des Plangebietes befindet sich die L 194, Ortseingang Bärenbach von Sohren kommend, der geringste Abstand zur bebaubaren Fläche des allg. Wohngebietes beträgt der Abstand ca. 70 m.

Für die L 194 liegt eine Verkehrszählung aus 2015 vor, diese ergab DTV 3.910 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 3,0 %. Die Ortslage Bärenbach ist für Durchgangsverkehr über 7,5 t, also Schwerverkehr gesperrt, hier ist diesbezüglich nur Anliegerverkehr zulässig, daher wurde der Schwerverkehrsanteil zur nachfolgenden Schalltechnischen Berechnung auf 1,0 % reduziert.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2025 bedeutet dies eine Verkehrsbelastung von:

DTV 4.070 Kfz/24 h.

Durch die das Plangebiet tangierende Straße ergeben sich nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung Richtwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, die nicht überschritten werden dürfen. Diese Werte werden nicht erreicht.

Die Überschreitung der errechneten Werte im Vergleich zum Richtwert laut der DIN 18005 ist geringwertig. Die Grenzwerte für den Bau von Straßen werden eingehalten, der Neubau einer Straße im Randbereich des (neuen) Ortsrandes dürfte durchgeführt werden.

Durch die heutigen Anforderungen an die Bauweise von Wohngebäuden, die grundsätzlich einzuhalten sind (u. a. Fenster und Bauteile nach der Energieeinsparverordnung, teilweise Bau von Passivhäusern) werden auch Verbesserungen am Schallschutz erreicht. Trotz einer geringfügigen Überschreitung des Außenwertes zur Nachtzeit wird daher von einem ausreichenden Schutz in den Innenräumen ausgegangen. Es sind daher keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Gewerbe/Landwirtschaft:

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die westlich des Plangebiets angrenzenden Gewerbebetriebe können als nicht störend angesehen werden, störende Betriebe sind im angrenzenden gemischt genutzten Gebiet nicht zulässig.

Der nächstgelegenen landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes. Hier werden aufgrund des vorhandenen Abstandes keine Beeinträchtigungen gesehen.

Windkraftanlagen:

Das Plangebiet ist nicht durch Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Anlagen beaufschlagt.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen						
Emissionsort:	**L194**						
Immissionsort:	**Bebauungsplan "Langenacker", Bärenbach**						
Klassifizierte Straße:							
Verkehrsbelastung DTV:	*3910*	*Kfz/24h*	aus SVZ:			2015	
	4070	*Kfz/24h*	Prognose:			2025	
		Anteil GV:		*%*	**Anteil SV:**	*1,00*	*%*
Zul. Höchstgeschwindigkeit:		**PKW:**	*100*	*km/h*	**LKW:**	*60*	*km/h*
Entfernung s:			*70*	*m*	**Gefälle:**	*3*	*%*
Höhen:		**h_{ge}:**	*5*	*m*	**h_{gi}:**	*7*	*m*
		h_m:	*6*	*m*			
Maßgebende Verkehrsstärke M		**tags:**	*234*	*Kfz/h*	**nachts:**	*33*	*Kfz/h*
Maßgebende Lkw-Anteile p:		**tags:**	*0,79*	*%*	**nachts:**	*1,49*	*%*
Mittelungspegel $L_{m\,(25)}$:		**tags:**	*61,26*	*dB(A)*	**nachts:**	*52,99*	*dB(A)*
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:							
		tags:	*-0,12*	*dB(A)*	**nachts:**	*-0,16*	*dB(A)*
Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:						*0,00*	*dB(A)*
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}:						*0*	*dB(A)*
Emissionspegel $L_{m,e}$:		**tags:**	*61,14*	*dB(A)*	**nachts:**	*52,83*	*dB(A)*
Pegeländerung D_s:						*-3,3*	*dB(A)*
Pegeländerung D_{bm}:						*-2,13*	*dB(A)*
Beurteilungspegel L_r:		**tags:**	**55,71**	**dB(A)**	**nachts:**	**47,40**	**dB(A)**
Immissionsgrenzwert:		**Gebietscharakter:**		**Wohngebiet**			
16. BImSchV		**tags:**	**59,00**	**dB(A)**	**nachts:**	**49,00**	**dB(A)**
DI 18005		**tags:**	**55,00**	**dB(A)**	**nachts:**	**45,00**	**dB(A)**

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden nicht überschritten.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden überschritten.

6. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt insgesamt 16.383 m² und ist in 22 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 2.580 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 7.191 m eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 26.778 m².

Die Erschließungskosten betragen ca. 930.000,00 €.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
J A K O B Y + S C H R E I N E R

Kirchberg, den 09.10.2023

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Bärenbach

Bärenbach, den

.....
Thomas Müller, Ortsbürgermeister