



# AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS TEILGEBIET „FASACKER“

der  
Ortsgemeinde Ellern / Hunsrück

in der  
Verbandsgemeinde Rheinböllen

im  
Rhein-Hunsrück-Kreis

## **B E G R Ü N D U N G**

1. Allgemeines, Lage des Plangebietes, Flächengrößen
2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes; Sinn und Zweck der Planung
3. Begründung der wichtigsten Festsetzungen
4. Erschließung des Gebietes
5. Erschließungskosten
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung

## 1. Allgemeines, Lage des Plangebietes, Flächengrößen

Die Ortsgemeinde Ellern/Hunsrück hat am 04.07.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Fasacker“ beschlossen. Das Gebiet soll zur Deckung des künftigen Baulandbedarfes beitragen. Es befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde. Der überplante Bereich wird umgrenzt vom Sportplatzgelände im Süden, von der Altortslage im Westen, von Gewerbeflächen im Norden und von einem Feldwirtschaftsweg im Osten. Die Zufahrt zu dem geplanten Gebiet erfolgt von Westen über die Landesstraße L 239 (Bahnhofstraße und über die Gemeindestraße „Kohlweg“. Mit der Planung und Durchführung des Verfahrens wurde das Ingenieurteam Günter Retzler, 55743 Idar-Oberstein, beauftragt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. **3,225 ha**.

Davon entfallen auf

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| ▪ Baugrundstücke              | 1,897 ha                               |
| ▪ Öffentliche Verkehrsflächen | 0,355 ha                               |
| ▪ Öffentliche Grünflächen     | 0,743 ha                               |
| ▪ Private Grünflächen         | 0,230 ha (keine Baugrundstücksflächen) |

Summe..... 3,225 ha

Die vom Plangebiet umfasste Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rheinböllen als Teilbereich dessen ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes: Sinn und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Ellern/Hunsrück hat zur Zeit eine Einwohnerzahl von ca. 900 E.

Die Ortsgemeinde will durch die Erschließung des Baugebietes „Fasacker“ ihren Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. (zur Zeit sind nur noch wenige Baugrundstücke im Besitz der Ortsgemeinde). Bedingt durch die Nähe der Bundesstraße B 50 und den Flughafen Hahn ist die Ortsgemeinde zudem eine attraktive Wohn- und Pendlergemeinde von und zu externen Arbeitsplätzen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zudem soll nach den Zielen der Regionalplanung der Funktionsbereich „Wohnen“ weiter entwickelt werden. Diesem Umstand will die Ortsgemeinde durch die neue Planung Rechnung tragen.

### 3. 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 östlichen Ortsrand liegt und eine visuelle sowie städtebauliche Arrondierung der Ortslage darstellt, hat sich die OG zur Einbindung in das Landschaftsbild und um einen entsprechenden Wohncharakter zu erzeugen, beim Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Um dem, in der Ortslage vorherrschenden ländlichen Wohnen zu entsprechen, wurde die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen begrenzt.

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

Zur höhenmäßigen Beschränkung und Einbindung in das Landschaftsbild wurden zusätzlich, nach Hang- und Bergseite getrennt, maximale Traufpunkthöhen und Firsthöhen festgesetzt. Um die festgesetzten Höhen, auch wegen den Forderungen des Schallschutzgutachtens, genau zu definieren, beziehen sich diese auf die straßenseitigen Gebäudehülle und auf die Oberkante der Randeinfassung der Anliegerstraßen.

Verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen befassen sich mit der äußeren Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke, vor allem auch im Hinblick auf die Dach- und Fassadengestaltung. Die Stellung der Gebäudehauptseiten kann wahlweise traufständig oder giebelständig vorgenommen werden. Auch dies soll der harmonischen Einbindung in das typische Orts- und Landschaftsbild dienen. Ansonsten war es Absicht der Ortsgemeinde, den künftigen Bauherrn bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum einzuräumen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein Schallschutzgutachten angefertigt, welche mögliche Emissionen aus den Schallquellen Sportplatz (im Süden) und bestehender Gewerbebetrieb (im Norden) untersucht. Diesem Gutachten wurde planerisch Rechnung getragen. Nach Festlegung eines Entwurfes wurde das Gutachten nochmals explizit auf die Planung abgestimmt (Nachtrag vom 07.09.05). Demnach liegen Beeinträchtigungen aus dem Gewerbebetrieb nicht vor.

Die Beeinträchtigungen aus dem Sportplatzbetrieb werden durch aktive und passive Maßnahmen, die in Text und Planurkunde festgesetzt sind, ausgeglichen. Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen.

#### 4. Erschließung des Gebietes

##### 4.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 6,00 m breite Haupteerschließungsstraße „A“ von dem Kohlweg abgehend in das Gebiet. Weitere Straßenäste sind die Erschließungsstraßen „B“, „C“, „D“ und „E“, die einen Fahrbahnbreite von 5,50 m besitzen. Der Ausbauquerschnitt der Straßen soll aus wirtschaftlichen Gründen als gemischt-genutzte Verkehrsfläche gestaltet werden, d.h. flächenbündige Aufteilung in Geh- und Fahrbereiche. Es erfolgt keine höhenmäßig abgesetzte Trennung. Die Wendeanlagen werden bei den Planstraßen „B“ und „C“ gemäß EAE 85/95, Typ 3 (Wendemöglichkeit für 3-achsige (Müll-)Fahrzeuge) und bei der Planstraße „D“ als Typ 1 (Wendemöglichkeit für PKW) ausgeführt. Die Erschließungsstraße „E“ wird mit einer provisorischen Wendemöglichkeit (Typ 3) ausgestattet, die bei späterer Erweiterung teilweise renaturiert bzw. als weiterführende Straße ausgebaut wird. Die weiteren Einzelheiten bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

##### 4.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Regenüberlaufelement

Da das häusliche Schmutzwasser aus geodätischen Gründen nur an den Verbindungssammler angeschlossen werden kann, muss das Gebiet im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in einer separaten Leitung gesammelt und über die bestehenden Feldwirtschaftswege Parzelle 44 und 87 in Richtung Brühlbach geführt. Nach Kreuzung des Baches wird die Leitung an höhenmäßig möglicher Stelle an den Sammler zur Abwasserreinigungsanlage angeschlossen.

Die mit der Trennung verbundene separate Verwertung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wurde in den Textfestsetzungen ebenfalls als Hinweis aufgenommen und entspricht exakt den Zielen des Landeswassergesetzes.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gilt auch hier zunächst der Grundsatz, dass Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. zu verwerten ist. Damit soll die Neubildung des Grundwassers gefördert werden und es soll vermieden werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser die Reinigungsleistung der Kläranlage und die Leitungsnetze belastet.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Versickerung nur in sehr beschränktem Umfang möglich ist und eine vollständige

Rückhaltung auf den Grundstücken deshalb ausscheidet. Daher ist es notwendig, zusätzliche Ableitungsmöglichkeiten für das überschüssige Regenwasser zu schaffen.

Hierzu sind innerhalb des Gebietes Rohrleitungen, aber auch offene Gräben und Mulden vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser zeitversetzt, ebenfalls über den Feldwirtschaftsweg in Richtung Vorfluter weiterführen. Im Bereich der Talaue wird eine zentrale Rückhalteeinrichtung mit entsprechenden Drossel- und Entleerungselementen einer konzentrierten Einleitung in den Brühlbach vorgeschaltet.

Das beschriebene Entwässerungssystem wurde im Vorfeld bereits mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Koblenz abgestimmt. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass damit die wasserwirtschaftlichen Belange und die Forderungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Bezug auf die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung entsprechend berücksichtigt wurden.

Da die Verbandsgemeindewerke Rheinböllen mit der späteren Erschließung des Baugebietes ein langjähriges, hydraulisches Problem aus dem früheren Baugebiet „Schwelwies“ beseitigen wollen, wird ein Trennelement in Form eines Regenüberlaufbauwerkes mit Stauraumkanal im Bereich der südlichen Grünfläche erforderlich.

#### 4.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird im Wege einer Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Verbandsgemeindewerke sichergestellt. Dabei wird vorerst ein Versorgungsast von der Kreuzung Kohlweg/In der Schwelwies in das Plangebiet geführt. Später wird eine Verbindung über den Fußweg der Planstraße C und die Gemeindestraße „Im Wiesengrund“ in die Bahnhofstraße als Ringleitung hergestellt. Die Druckverhältnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht und nachgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebietes an zentraler Stelle ist davon auszugehen, dass die Druckverhältnisse ausreichend sind und sich durch die Ringleitungssituation später noch verbessern werden.

#### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen mit Ausbau eines Erdkabelnetzes von vorhandenen Transformatorstationen sichergestellt werden. Für die Kabeltrasse werden überwiegend die Gehbereiche genutzt. Um die Gebäude mit Energie über Erdverkabelung versorgen zu können, wurde die Forderung des Energie-Versorgungsunternehmens, wonach Vorab-Hausanschlüsse bis in die Privatgrundstücke verlegt werden können, als Hinweise in den Textfestsetzungen verankert.

## 5. Erschließungskosten

Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen Erschließungskosten im Sinne des § 127 (2) und (4) BauGB. Nachfolgend ein Kostenüberschlag (Stand 2005). Genauere Kosten können sich erst aus den jeweiligen, detaillierten Erschließungsplanungen ergeben.

### 5.1 Baunebenkosten

BBPL komplett	=	25.000,- €
Ingenieurleistung Erschließung	=	70.000,- €
Vermessung u. Behördenkosten komplett	=	10.000,- €
		-----
	=	105.000,- €
		=====

### 5.2 Straßen / Geh- und Fahrwege

Erschließungsstraßen inkl. Gehbereiche, Straßenbeleuchtung		
Str. A, b = 6,00 m, 200 m x 700,- €/m	=	140.000,- €
Str. B,C,E, b = 5,50 m, 215 m x 650,- €/m	=	140.000,- €
Str. D, b = 4,50 m, 42 m x 520,- €/m	=	22.000,- €
Fahrwege, Wendeanlagen, Beleuchtung, etc.	=	28.000,- €
		-----
	=	330.000,- €
		=====

### 5.3 Bepflanzung, Landespflege, Lärmschutzwall

Begrünung, Grünflächenanlage, Hochstämme	=	20.000,- €
Lärmschutzwall 2.500 m <sup>3</sup> x 10,- €	=	25.000,- €
		-----
	=	45.000,- €
		=====

### 5.4 Kanal, mod. Trennsystem, Retentionsanlagen

RW-Kanal bis Bach, 650 m x 250 €	=	162.500,- €
SW-Kanal bis Sammler, 710 m x 180 €	=	127.800,- €
Hausanschlüsse, 29 Stk x 1.500 €	=	43.500,- €
Retentionsanlagen, Bachkreuzung, etc.	=	26.200,- €
		-----
	=	360.000,- €
		=====

### 5.5 Wasserversorgung

Versorgungsleitungen NW 100 innerhalb der Straßen inkl. Hausanschluß		
450 m x 200 €/m	=	90.000,- €
		=====

Gesamtkosten inkl. Planung, Bauleitung, brutto	=	930.000,- €
		=====

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung  
Abwägung hinsichtlich landespflegerischer Belange

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im **Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan** (UB-LP) erläutert und begründet (ausführliche Erläuterungen zum Erfordernis bzw. der Funktion des Landschaftsplanes sowie der rechtlichen Grundlagen s. Anlage zum UB-LP).

**Die im umweltfachlichen Planungsbeitrag getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.**

Gemäß § 8 Abs. 4 LNatSchG ist es "*zu begründen, soweit in den Bauleitplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird*".

Im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan werden (in Kap. 4.3) konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege angestrebt werden sollten. Diese stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte. Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der status quo des Plangebietes.

Der Umweltbericht ist – als selbstständiges Planwerk mit Textteil und 2 Karten – als förmlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan anzusehen und dieser beigelegt.

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

55497 Ellern / Hunsrück .....  
Ortsgemeinde Ellern

(Tuldi)  
Ortsbürgermeister