

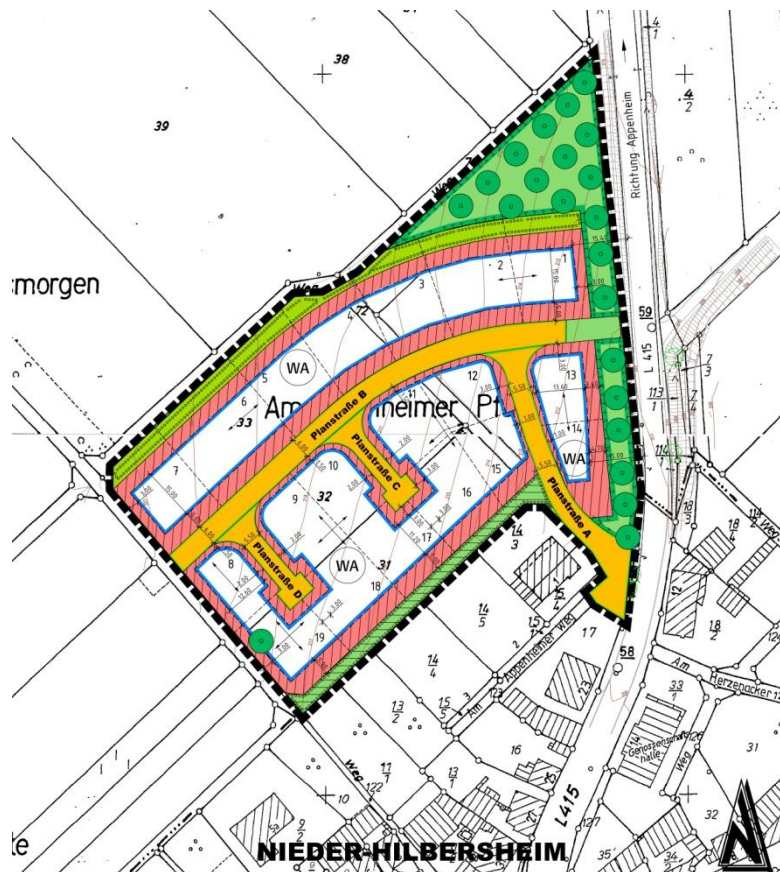


Bebauungsplan

"Am Appenheimer Pfad II"

in der Gemeinde Nieder-Hilbersheim
Kreis Mainz-Bingen

Begründung



Juli 2012



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Nieder-Hilbersheim war, übereinstimmt.

Nieder-Hilbersheim,

den _____

Frau Rosemarie Jantz
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im Juli 2012

Stempel, Unterschrift

Beschlüsse/Verfahren:

Bestätigung Entwurf: 06.03.2012
Satzungsbeschluss: 26.07.2012



GLIEDERUNG

1.	Allgemeines	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
4.	Bestandssituation	5
5.	Planungsziele und Planungsgrundsätze	6
5.1	Allgemeines	6
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
5.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	7
5.1.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	8
5.2	Planungsanlass	9
5.3	Planungsgrundsätze	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	13
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	13
6.2.3	Wasserversorgung	13
6.2.4	Stromversorgung	13
6.3	Flächenbilanz	14
6.4	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	14
6.5	Vollzugsprozess	15
7.	Wesentliche Abwägungsüberlegungen	16
8.	Planverwirklichung	16
8.1	Bodenordnung	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	RROP aus dem Jahr 2004	7
Abbildung 2:	Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999	8



Begründung

1. Allgemeines

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Am Appenheimer Pfad II" soll der bestehenden Nachfrage, attraktive Wohnbaulandflächen auszuweisen, Rechnung tragen. Zur Vorbereitung dieser städtebaulichen Entwicklung wurde durch den Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Wohnbaulanderweiterung "Am Appenheimer Pfad II" soll nach dem Willen der Gemeinde und nach Auswertung einer Machbarkeitsstudie zur Wohnbaulandausweisung in Nieder-Hilbersheim die städtebauliche Entwicklung im nördlichen Ortsrand steuern und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beitragen. Der Bebauungsplan soll dabei die Ausformulierung des westlich der L 415 neu geschaffenen Ortsrandes erzielen und die Möglichkeiten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung formulieren.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), aufgestellt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich und die Lage des Bebauungsplanes befinden sich in der Flur 4 der Gemeinde Nieder-Hilbersheim und umfasst die Flurstücke Nr.: 71¹, 72¹, 73, 31, 32, 33, 34/2 und 34/1.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,32 ha.

¹ Grundstücke sind teilweise im Geltungsbereich.



4. Bestandssituation

a) Städtebauliche Ausgangslage

Das Baugebiet umfasst einen Geltungsbereich, welcher derzeit intensiv als Ackerlandflächen und Pferdekoppel genutzt wird. Diese Flächen sind gehölzfrei und sie stellen, direkt an den Altort angrenzend, den Übergang in die ausgeräumte Feldflur dar. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wohnbebauung "Am Appenheimer Pfad" an und wird im Osten begrenzt durch den Verlauf der Landesstraße L 415. Die nördlichen Plangebietsgrenzen bilden die Wirtschaftswege und Parzellen. Das Baugebiet weist aufgrund seiner Topografie einen Anstieg von 210 müNN bis 221 müNN. Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine exponierte Hanglage. Das Gelände steigt von der L 415 im Einmündungsbereich "Am Appenheimer Weg" bis zu den nördlich angrenzenden Wirtschaftswegen um 11 Höhenmeter an. Der Geltungsbereich schließt damit unmittelbar vor dem Kuppenbereich der Flurbezeichnung "In den Hermesmorgen" an.

b) Landespflegerische Situation

Aus Sicht der Landespflege ist die Fläche als unbedenklich zu sehen, da die Bedeutung des Geltungsbereiches für den Arten- und Biotopschutz aufgrund seiner Nutzung äußerst gering einzustufen ist. Durch die intensive Bewirtschaftungsform kann sich kaum eine natürliche Vegetation entwickeln. Sukzessiv auftkommende Kräuter sind aufgrund der Nutzung unmöglich, für die Flora und Fauna bestehen keine nennenswerten Entwicklungs- und Rückzugsmöglichkeiten. Die Bestände, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, stellen keinen erhaltenswerten Grünlandbereich dar.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Begründung

5. Planungsziele und Planungsgrundsätze

5.1 Allgemeines

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sind für den Bereich Nieder-Hilbersheim und auch für den Bereich des Plangebietes keine Ziele genannt. Es bleiben lediglich die allgemeinen Ziele des LEP IV zu beachten. Gemäß Grundsatz G26 des LEP IV hat sich die Eigenentwicklung an den begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinde sowie der Sicherung der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur. Dabei sind auch Ersatz- und Nachholbedarf sowie die kulturelle Identität zu berücksichtigen. Die Gemeinde liegt im Kreis Mainz-Bingen, der in der statistischen Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes einen Zuwachs von bis zu 10,6 % prognostiziert wurden. Die Gemeinde Nieder-Hilbersheim unterliegt aufgrund ihrer attraktiven Lage zwischen den Mittelzentren Bad Kreuznach, Bingen, Ingelheim und Alzey sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Mainz einem entsprechenden Siedlungsdruck.

Die Gemeinde verfügt über ca. 632 Einwohner (Stand 31.12.2010 Statistisches Landesamt) und zeigt in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Zwischen 2009 und 2010 konnte ein Zuwachs von 1,9 % verzeichnet werden.

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat gemäß der demografischen Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes einen prognostizierten Zuwachs von 2,7 %, was sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung des attraktiven Wohnstandortes Nieder-Hilbersheim auswirkt.

5.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sind für die Gemeinde Nieder-Hilbersheim keine besonderen Ziele dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem nördlichen Siedlungsgürtel, der im Regionalen Raumordnungsplan als solcher bereits dargestellt ist. Östlich der L 415 ist ebenfalls bereits ein weiterer Siedlungsbereich als geplante Entwicklung dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe.

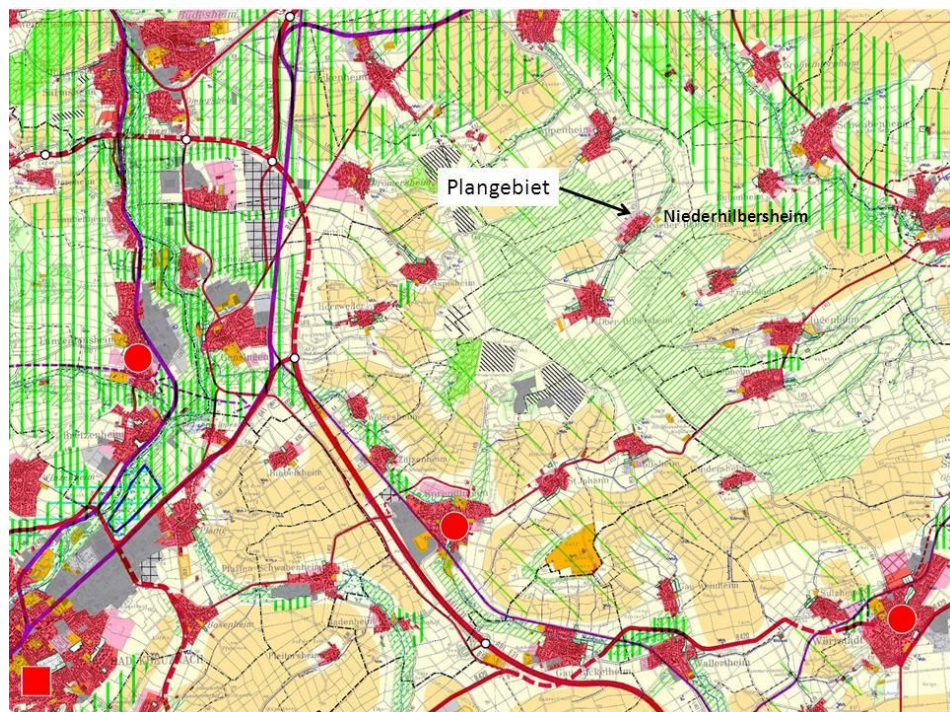


Abbildung 1: RROP aus dem Jahr 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2004 ist für die Gemeinde Nieder-Hilbersheim lediglich die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet. Die Gemeinde hat ihre Siedlungsentwicklung an der Eigenentwicklung zu orientieren. Ein Orientierungswert für den Wohnbauflächenbedarf wurde nicht genannt. Gemäß einem Rechnungsansatz zur Berechnung der Eigenentwicklung werden 2,0 Wohneinheiten pro Jahr pro 1 000 Einwohner ermittelt, sodass für die Gemeinde Nieder-Hilbersheim beim derzeitigen Bevölkerungsstand ein Eigenbedarf für die nächsten 10 Jahre von mindestens 10 Wohneinheiten auszugehen ist. Aufgrund dessen, dass die Gemeinde in den letzten Jahren kein Wohngebiet mehr entwickelt hat, ist auch ein entsprechender Ersatzbedarf und Nachholbedarf vorhanden, sodass die hier angedachten 19 Bauplätze als angemessen für die nächsten 15 Jahre anzusehen ist.



Begründung

In den Nachbargemeinden ist derzeit ebenfalls kein Neubaugebiet vorhanden, auf das ausgewichen werden könnte. Eine nachhaltige Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur kann nur mit einem Angebot an Wohnraum für junge Familien erreicht werden.

5.1.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aus dem Jahr 1999 ist für die Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim das Plangebiet als mögliches geplantes Wohngebiet dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich nordöstlich ist im FNP als Ackerland dargestellt. Unter Berücksichtigung einer nicht parzellenscharfen Darstellung des FNP entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

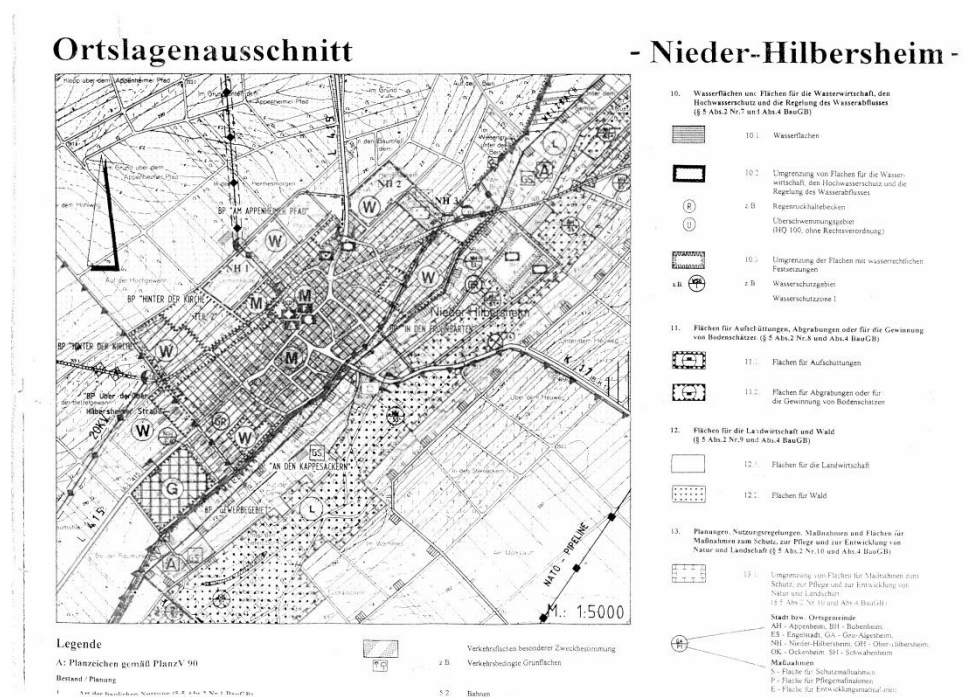


Abbildung 2: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999



Begründung

5.2 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodenordnung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt, um das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Nieder-Hilbersheim
- Schaffung von Ersatzwohnraum für verloren gegangener Wohnraum innerhalb der Ortsgemeinde
- Abrundung des Ortsgemeindegebietes am nördlichen Ortsausgang
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur haltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Vereinsleben, Ärzte etc.).

5.3 Planungsgrundsätze

a) Städtebauliche Grundsätze

Die Fläche des Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einer offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 0,35 festgelegt. Die Bebauung wird auf maximal zwei Vollgeschosse eingegrenzt. Die dem dörflichen Charakter entsprechende Bauform des geneigten Daches wird festgeschrieben, mit einem Dachneigungswinkel von 30° bis maximal 45°. Für Satteldächer sind 20° bis 45° zulässig, um eine vernünftige architektonische Dachform zu ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches können ca. 19 Grundstücke mit Flächengrößen von 350 m² bis 730 m² entstehen. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.



Begründung

Es können ca. 19 Grundstücke entstehen, die den mittel- bis langfristigen Eigenbedarf der Gemeinde decken werden. Da die Gemeinde längere Zeit kein Neubaugebiet erschlossen hat, ist ein Siedlungsdruck entstanden. Der Gemeinde liegen mehrere Anfragen nach Baugrundstücken vor. Auch die Nachbargemeinden können derzeit diese Nachfrage nicht befriedigen, da kein Baulandpotenzial oder Baulücken für eine Bebauung genutzt werden könnten. Um möglichen Spekulationen vorzubeugen und eine Bebauung der Grundstücke zu erreichen, möchte die Gemeinde eine Bebauungspflicht in den Kaufverträgen regeln.

b) Grundsätze der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über den Anschluss der Erschließungsstraße "Am Appenheimer Weg" direkt auf die L 415. Die Planstraßen sind 6,0 m bzw. 5,50 m breit festgesetzt. Der Bebauungsplan weist eine Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt auf die L 415 für eine zukünftige Anbindung und Siedlungserweiterung im Nordosten der Gemeinde aus. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Kanäle. Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken bewirtschaftet. Ein Notüberlauf erfolgt zum bestehenden Leitungsnetz.

c) Landespflegerische Grundsätze

Durch die Realisierung des Vorhabens werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild legitimiert. Durch das Abwägungsgebot, konkretisiert durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, wird gefordert, im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Kompensation der Beeinträchtigungen zu schaffen.

Zur Milderung des Eingriffs und zur landschaftsgestalterischen Einpassung des Vorhabens sieht der Bebauungsplan verschiedene Begrünungsmaßnahmen vor. So sind die Flächen, welche nicht für die Überbauung vorgesehen sind, dauerhaft zu begrünen.



Begründung

d) Externe Maßnahmen

Das Defizit zum Eingriff in Natur und Landschaft, welches nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, wird durch externe Maßnahmen nördlich der Gemeinde kompensiert. Es sollen in Abstimmung mit der Landespflegebehörde Maßnahmen für den landespflegerischen Ausgleich durchgeführt werden, die überwiegend eine Offenhaltung durch Pflegemaßnahmen vorsehen.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Begründung

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Durch die Realisierung der Vorhaben wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Neubauten überbaut. Festsetzungen über die Minimierung der Versiegelung und die Begrünung versuchen hier, die Beeinträchtigungen gegenüber dem Status quo qualitativ auszugleichen.

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 realisiert werden. In diesem Bereich sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen (Wiesen-, Acker- und Rebflächen)
- Abschieben von Oberboden
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Anlage von Baubetriebswegen
- Lärm- und Erschütterung von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

anlagenbedingt:

- Flächenentzug und Versiegelung durch Straßenflächen und Zufahrt
- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Gebäude
- Flächenentzug und Teilversiegelung durch Parkplatzflächen und Gehwege
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes

betriebsbedingt:

- Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen durch zusätzlichen Verkehr
- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
- Erhöhter Eintrag von Abwässern in die Kanalisation und Kläranlage

Das Konfliktpotenzial durch den Bebauungsplan sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.



Begründung

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser auf den privaten Flächen soll gemäß den gesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes primär in den privaten Grünflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Das Oberflächenwasser, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll in Zisternen und Regenrückhaltebecken auf den privaten Flächen zurückgehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden Regenwasserkanäle zur Ableitung des Regenwassers verlegt.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwässer werden in die zu bauenden Schmutzwasserkanäle eingeleitet, die sich in den öffentlichen Straßen befinden. Beim Bau der Maßnahme ist die Verlängerung des Schmutzwasserkanals bis zur Landstraße L 415 herzustellen.

6.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Dazu wird ein Anschluss von der Landstraße L 415 am das Baugebiet hergestellt.

Aufgrund der topografischen Höhenlage kann der Druck in Teilbereichen nicht ausreichend sein. Bauherren, denen dieser Druck zu niedrig ist, können eine hausinterne Druckerhöhungsanlage installieren. Es wird empfohlen, sich mit der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz in Bodenheim in Verbindung zu setzen.

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert; es erfolgt die netztechnische Erweiterung durch das Versorgungsunternehmen.



Begründung

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Planung	Flächengröße ha	Anteil %
Gesamtgebiet Geltungsbereich	1,319	100,00
Straßenflächen	0,155	11,75
öffentliche Grünflächen	0,249	18,88
Nettobauland inklusive private Grünfläche (0,915 x 0,35)	0,914	24,26

6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Nach überschlägiger Ermittlung ergibt sich für das gesamte Baugebiet folgende Kostenschätzung für die interne Erschließung.

Straßenbau

1 600 m² × € 125,00 = ca. € 200 000,00

Beleuchtung

240 m × € 100,00 = ca. € 24 000,00

Abwasser

Schmutzwasser:

280 m × € 450,00 = ca. € 126 000,00

Regenwasser:

280 m × € 450,00 = ca. € 126 000,00

Wasserversorgung

In den Kosten ist eine Anbindung an das übergeordnete Netz nicht enthalten.

280 m × € 320,00 = ca. € 89 600,00



Begründung

Landschaftsbau / Externe Maßnahmen

ca. 5 000 m² pauschal ca. € 45 000,00

Gesamtsumme der internen Erschließung netto ca. € 615 000,00

6.5 Vollzugsprozess

Die Erschließung des Gebietes soll in einem Zug erfolgen. Die Kosten werden auf die Nettobauf Flächen anteilmäßig umgelegt.



Begründung

7. Wesentliche Abwägungsüberlegungen

Durch das Vorhaben können in der Gemeinde Nieder-Hilbersheim Wohnbau-
plätze geschaffen werden. Es werden hier ca. 19 Bauplätze angeboten. Da die
Maßnahme bei entsprechend zügiger Genehmigung kurzfristig realisiert werden
soll, kann damit die Zielstellung - Schaffung von attraktiven Bauplätzen - erreicht
werden.

Durch die direkte Angrenzung des Plangebietes an die L 415 ergibt sich für das
Vorhaben zudem eine störungsarme Einpassung. Auch bezüglich der Nach-
barnutzungen liegen hier optimale Voraussetzungen vor.

8. Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung

Es wurde ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Die
Umlegung erfolgt über das Kataster- und Vermessungsamt.



Begründung

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2012

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp