

Begründung zu dem Bebauungsplan " Pferch " der Ortsgemeinde
Altenglan, Ortsteil Mühlbach

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Altenglan ist im " Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz " als Kleinzentrum ausgewiesen. Ortsgemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung sollen erhalten und entwickelt werden. Hierzu gehört auch die Ausweisung geeigneter Baugebiete. Die im Bebauungsplan " Kohlweide " gelegenen Baugrundstücke sind im wesentlichen bebaut bzw. stehen zur Bebauung an. Daher mußte zur Deckung des Baulandbedarfes und zur Förderung der Bautätigkeit ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Die in den Ortsteilen Altenglan und Patersbach noch vorhandenen Bauflächen stehen dieser Bauleitplanung nicht entgegen, da die Eigenentwicklung eines jeden Ortsteiles gewährleistet werden muß.

2. Planziel

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, indem die Bebauung im Anschluß an das Baugebiet " Kohlweide " fortgeführt und somit eine Abrundung des bebauten Ortsbildes erfolgt.

3. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße " Borrwiese " über eine neu zu planende Straße erschlossen, die wieder in die Gemeindestraße " Borrwiese " einmündet.

In dieser Planstraße müßten auch die Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt werden. Der Anschluß an vorhandene Einrichtungen in der Gemeindestraße " Borrwiese " ist möglich.

4. Umfang und Merkmale des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,3 ha. Das Baugelände soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Auf 15 neu zu bildenden Wohngrundstücken sollen ca. 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan wird derzeit fortgeschrieben. Das Baugebiet wird in Größe und Nutzung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Sowohl der Ortsgemeinderat Altenglan als auch der Rat der Verbandsgemeinde Altenglan haben die entsprechenden Beschlüsse gefaßt.

Der Bauflächenbedarf für die Ortsgemeinde Altenglan wurde im Flächennutzungsplan mit 3,8 ha ermittelt. Nach Maßgabe des ROP-Westpfalz sollen Orte mit zentralörtlicher Bedeutung vorrangig als Wohn- und Gewerbestandorte entwickelt werden. Aufgrund dieser Aussagen und der Tatsache, daß Altenglan Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist, wurden insgesamt 6,3 ha Wohnbauflächen ausgewiesen.

In diesen Flächen sind auch die landespflegerischen Ausgleichsflächen enthalten.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird voraussichtlich im Dezember 1993 endgültig festgestellt.

6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Zur Verhinderung nicht wieder gutzumachender Schäden unserer Umwelt, hervorgerufen insbesondere durch den fortschreitenden Flächenverbrauch bei beschränkter Verfügbarkeit, Veränderbarkeit und Erneuerbarkeit natürlicher Strukturen auch im ländlichen Raum, ergibt sich die Notwendigkeit einer ökologisch ausgerichteten Bauleitplanung.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz in seiner Fassung vom 1.5.1987 gibt hierzu die gesetzliche Grundlage.

Verwiesen wird auf § 17 "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung"

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Ziel der Untersuchung war es, eventuell vorhandene, besonders sensible und ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche zu ermitteln und gegebenenfalls in die Planung zu integrieren, daß unnötige Eingriffe vermieden und notwendige Eingriffe gemindert werden.

Besonders schutzbedürftige Flächen wurden jedoch nicht festgestellt.

Für den Verlust von Vegetation und biotisch aktiver Fläche durch Versiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig geworden, welche in die Bebauungsplanung Einfluß gefunden haben.

Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde eine Biotoptypenkartierung über das Gesamtgelände durchgeführt. Anhand dieser Biotoptypenkartierung wurde das Biotoptypenpotential festgestellt.

Vergleichend hierzu wurde das künftige Biotoptypenpotential ermittelt.

Die Ausgleichsbilanzierung weist nach, daß der entstehende Eingriff in den Landschaftshaushalt und das Bild der Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen ist.

Es wurden 1.770 qm Ackerland zur Anlegung einer Obstwiese zusätzlich in den Bebauungsplan mit einbezogen.

7. Kosten der Erschließung

Die überschlägig ermittelten Kosten der Erschließung betragen:

Straßenbau	160.000 DM
Wasserversorgung	40.000 DM
Kanalisation	100.000 DM
Grünordn. Maßnahmen	60.000 DM

8. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zutreffend:

- a) Umlegung des Plangebietes
- b) Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Gemeindebesitz

9. Sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Abschluß der Umlegung werden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, um dem Bauinteressenten die Möglichkeit zu eröffnen, die geplanten Baumaßnahmen durchzuführen. Mit dem Baubeginn wird Anfang 1994 gerechnet.

 Altenglan, 24.01.1994.....
Ortsbürgermeister

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 20.01.1994
Az.: 62/610-131
MöHLB. 6