

Bebauungsplan : „Haide II“
Ortsgemeinde : 56424 Ötzingen
Ortsteil : Sainerholz
Verbandsgemeinde : 56422 Wirges
Kreis : Westerwald
Land : Rheinland-Pfalz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Begründung	2 - 6
II Textfeststellung	7 - 11

BEGRÜNDUNG:

1 Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haide II“ beinhaltet Teilflächen der Fluren 2, 4, 6, 22 und 23, mit den Gewannenbezeichnungen „In den Eichen“, „Heckengarten“, „Auf der Haide“ und „Wiesen unter dem Dorf“.

Der Ortsgemeinderat von Ötzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 BauGB beschlossen und das Architekturbüro Graf & Paul, 56410 Montabaur, Wilhelm Mangels Str. 21, mit der Planung beauftragt.

Der Auftrag zur Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrags gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz erhielt das Landschaftsarchitekturbüro Alexander Brüll, Montabaur.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regionalplanung

Das Baugesetzbuch fordert gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP) aus dem Jahre 1980 wurde durch den regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald verfeinert. Dieser wurde am 26. Juli 1988 genehmigt. Nach diesem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gehört der Bereich Wirges mit den verbandsangehörigen Gemeinden zum Bereich des Oberzentrums Koblenz und zum Mittelbereich Montabaur.

Der zwischenzeitlich vorgelegte neue Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz III (LEP III) aus dem Jahre 1993 sieht die Stadt Wirges und die Gemeinde Dernbach als Mittelzentrum mit Ergänzungsfunktionen vor, von dem die verbandsangehörigen Randgemeinden, zu denen auch Ötzingen mit dem Ortsteil Sainerholz zählt, profitieren wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeinde Wirges verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der im Jahre 1983 genehmigt wurde. Eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11. April 1989 genehmigt. Zur Zeit läuft die II. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges. Das landesplanerische Verfahren hierfür ist mit der Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme bereits abgeschlossen. Die Baugebietsausweisung „Haide“ der Ortsgemeinde Ötzingen, Ortsteil Sainerholz, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten, so daß der Bebauungsplan aus der überörtlichen Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB als auch dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

3. Planungsziel- und zwecke

3.1 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Haide II“ ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3.2 Gründe für die Aufstellung

Schon seit 1979 befaßt sich die Ortsgemeinde mit der Aufgabe im Bereich des Gebietes „Auf der Haide“ in Sainerholz eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung und eine ausreichende und gesicherte Erschließung zu sichern.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits Anfang der 80er Jahre abgegrenzt. Ein Teilbereich hiervon ist bereits erschlossen und bebaut.

4 Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ein Mischgebiet § 6 BauNVO.

Hier sind freistehende Einzelwohnhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig, die dem westerwälder Landschaftsbild angeglichen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Vorschriften der Baunutzungsverordnung entsprechend angepaßt. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Baulinien sind nicht erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung im Ortsteil Sainerholz herbeizuführen. Insgesamt führt die Realisierung dieses Bebauungsplanes zu einer städtebaulichen Verbesserung in der Ortsrandlage.

5 Auswirkung des Bebauungsplanes

Im folgenden soll auf die ausdrücklichen im BauGB geforderten Auswirkungen des Planes, welche bei der anschließenden Abwägung berücksichtigt werden sollen, eingegangen werden.

Es handelt sich bei diesen Auswirkungen um folgende Aspekte, die einander gleichwertig gegenüberstehen :

- Natur und Landschaft
- Nutzungsstruktur
- Arbeitsplätze
- Verkehr
- schädliche Umwelteinwirkungen
- Altlasten

5.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Teil um einen bereits bebauten Bereich, an den sich in konsequenter Anpassung des vorhandenen das neue Baugebiet anschließt und ausdehnt. Die Planung beinhaltet einen landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz, der die Auswirkungen der Planungen aufzeigt und Maßnahmen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendig werden.

5.2 Nutzungsstruktur

Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Nutzungsstruktur des Ortsteils Sainerholz erhalten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnen. Zulässig sind daher in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 die Ziffern 1,2 und 3 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden ausgeschlossen, da diese sich nach der bereits vorhandenen Bebauung im Ortsteil Sainerholz nicht in das Gebiet einfügen.

5.3 Arbeitsplätze

Bei der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) sind zwar gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 unter anderem auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, jedoch ist hier im Falle Sainerholz nicht davon auszugehen, daß dadurch Arbeitsplätze neu geschaffen werden.

5.4 Verkehr

Die Straße „Kreuzweg“ und die neue Erschließungsstraße haben die ausschließliche Aufgabe Anliegerverkehr aufzunehmen und abzuwickeln. Die neue Haupteerschließungsstraße soll in verkehrsberuhigter Form einen Endausbau erfahren. Diese Maßnahme liefert einen wesentlichen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung in Sainerholz.

5.5 **Schädliche Umwelteinwirkungen**
Von Seiten der zulässigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs dürften keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Luftverschmutzungen und Lärmbelästigungen zu erwarten sein.

5.6 **Altlasten**
Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, deren Böden unter Verdacht stehen, erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet zu sein.

6 **Abwägung**

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, um für die darin enthaltenen Grundstücksflächen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Außerdem soll die verkehrsmäßige Situation durch den Endausbau in verkehrsberuhigter Form verbessert werden und neue Baugrundstücke über ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren, soweit es sich nicht um gemeindliche Baugrundstücke handelt, für die eine Fortführungsmessung durchgeführt wird, geschaffen werden. Die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der BauNVO rechtsverbindlich festgesetzt. Bei den Planfestsetzungen ist insbesondere folgendes berücksichtigt worden :

- innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.
- nicht unerwähnt bleiben soll, daß dieser Bebauungsplan auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dient. Sparsam, weil die Ortsgemeinde Ötzingen durch diese Gebietsausweisung die Ausdehnung in das weitere Außengebiet bremst und schonend, weil die Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf ein erträgliches Maß beschränkt ist und somit Grund und Boden nur im erlaubten Rahmen beeinträchtigt werden.

7 **Bodenordnung**

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Die neuverplanten Restflächen, die noch nicht bebaut sind, befinden sich ca. je zur Hälfte in Gemeindeeigentum bzw. in Privat-hand. Bei den gemeindlichen Flächen erfolgt, wie bereits bisher, für die Neuaufteilung von Baugrundstücken eine Fortführungsmessung. Für den Bereich der privaten Grundstücke wird zu gegebener Zeit ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

8 Hangwasser

Das Außengebietswasser soll an der südöstlichen Grenze des Plangebietes durch einen Graben aufgefangen und in den Aubach geleitet werden. Das dazu erforderliche wasserrechtliche Feststellungsverfahren ist eingeleitet.

Aufgestellt:

Montabaur, im Januar 1995

Graf & Paul
Architekten

Graf

Bebauungsplan "Haide II"
Ausgefertigt:
Ötzingen, den 05.10.1995

Schaaf
(Schaaf) Ortsbürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
ist am 11. OKT. 95. im Wochenblatt-Nr. 41
der VG-Wirges gem. § 12 BauGB bekannt-
gemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der
Bekanntmachung Rechtskraft.

Ötzingen, den 12. OKT. 95.

Schaaf
(Ortsbürgermeister)

