

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Sondergebiet "Garten- und Freizeitgelände Am roten Graben"
der Ortsgemeinde Insheim vom

I. ALLGEMEINES

Um die sich in den letzten Jahren verstärkende Nutzung des Quodbachtales im Bereich östlich der BAB A 65 als Garten- und Freizeitgelände einer geordneten Entwicklung zuzuführen, hat der Gemeinderat Insheim am 01.02.1978 beschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und es als Garten- und Freizeitgelände (Sondergebiet nach der Baunutzungsverordnung) auszuweisen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim vom 20.04.1979 entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet (Gartenhausgebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan basiert auf dem Vorweg vom Planungsbüro Zieger-Machauer, Oberhausen-Rheinhausen, für dieses Gebiet erstellten Grünordnungsplan vom April 1979.

II. LAGE UND SITUATION

Der Planbereich liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Insheim. Es handelt sich überwiegend um vernäßte Talflächen und um Steilhangflächen, die für die Hauptidealwirtschaft nicht verwertbar sind. Das Plangebiet wird jedoch von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Beeinträchtigungen, (wie z.B. Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Ausbringung von chemischen Bekämpfungsmitteln, Starenbekämpfung usw.) die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ergeben, sind von den Eigentümern und Benutzern des Garten- und Freizeitgeländes hinzunehmen.

Das Garten- und Freizeitgelände grenzt im Westen unmittelbar an die BAB A 65. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind nicht vorgesehen.

Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 17 ha. Davon sind ca. 9 ha als Gartengrundstücke und Wingertgelände, ca. 3,5 ha als Wasser- und Erholungsfläche, ca. 3 ha als Wald (Erlenwäldchen) und ca. 1,5 ha als öffentliche Bedarfsfläche (Wege, Grünfläche, Parkplätze, Grillplatz usw.) ausgewiesen.

III. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

a) Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich vom Ort her über die Kandeler Straße und den sich anschließenden befestigten Weg durch die vorhandene Unterführung der BAB A 65 hindurch.

b) Innere Erschließung

Die innere Verkehrerschließung erfolgt über die vorhandenen Wege, die entsprechend auszubauen sind. Zusätzlich sind Fußwege im Bereich des südlichen Fischgewässers sowie im Bereich der Gewanne "In der Hölle" und "Unter der Buchenhöhe" vorgesehen. Die Erschließung ist in folgenden drei Abschnitten geplant:

1. Abschnitt: Teilgebiet zwischen BAB A 65 und Flurstück-Nr. 4721;
2. Abschnitt: Teilgebiet zwischen Flurstück-Nr. 4723 und 4739, zwischen Flurstück-Nr. 2740 und 4781 sowie die Gewannen "In der Hölle" und "Unter der Buchenhöhe";
3. Abschnitt: Teilgebiet der ausgewiesenen Wasserflächen und des Erlenwäldchens.

c) Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf den Charakter des Sondergebietes darf das Baugebiet an keine:

- a) Wasserversorgungsanlagen
- b) Abwasseranlage
- c) Stromleitung
- d) Fernmeldeanlage

angeschlossen werden.

IV. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Die Errichtung von Teichanlagen und anderen Gewässern, bedürfen der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 31 WHG.

V. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die Erschließung entstehen, betragen ca. 936.283,-- DM. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,0 ha.

DETAILLIERTE KOSTEN

	I. Bauabschn.	II. Bauabschn.	III. Bauabschn
1. Wege	138.300,-- DM	292.600,-- DM	242.450,-- DM
2. Planungskosten	67.355,-- DM		
3. Umlegungs- und Ver- messungskosten	19.683,-- DM	23.465,-- DM	
4. Bepflanzung	42.150,-- DM	29.620,-- DM	80.680,-- DM
Gesamtkosten		936.283,-- DM =====	
