



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„PLATTE“

IN DER ORTSGEMEINDE SCHALLODENBACH

1. Fertigung

Genehmigt

mit Verf. vom 26. Juli 2001

610-13- OG SCHALLODENBACH

Kaiserslautern
den 26. Juli 2001



Kreisverwaltung

Im Auftrag


Kusche
Oberbaurat

aufgestellt: 03.04.2000 (Ke/Kh)
ergänzt: 01.08.2000 (Gs/Kh)

geändert: 17.10.2000 (Gs/Sti/Kh)
13.02.2001 (Rh/Kh)

INHALTSVERZEICHNIS

Blatt

1.	Allgemeines	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen	3
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.1	Allgemeines	4
4.2	Planungsziel	4
4.3	Erschließung	5
4.4	Immissionen	5
4.4.1	Lärmmmissionen	5
4.4.2	Geruchsimmissionen	5
5.	Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes	6
6.1.	Rechtliche Situation	6
6.2	Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft	7
6.3	Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme	7
6.4	Begründung der grünordnerischen Belange	8
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
7.1.	Versorgung	8
7.2.	Entwässerung	8
8.	Realisierung der Maßnahme	9

1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde Schallodenbach besteht akuter Bedarf an Wohnbaugrundstücken, nachdem in den jüngsten Bebauungsplangebieten der Ortsgemeinden wegen schleppender Grundstücksverhandlungen nicht mit einer raschen Umsetzung zu rechnen ist. Der Bedarf lässt sich durch zahlreiche Anfragen ortsansässiger Bürger nach baureifen Grundstücken belegen. Gleichzeitig steht dem nur ein äußerst geringes Angebot an verfügbaren Baugrundstücken gegenüber.

Die Möglichkeit am südlichen Ortsrand entlang der Straße „Auf der Platte“ Grundstücke zu erwerben und kurzfristig baureif zu erschließen, wurde vom Ortsgemeinderat aufgegriffen um dem vorhandenen Engpaß zu begegnen.

Mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Platte“ kommt die Ortsgemeinde Schallodenbach ihrer kommunalen Pflichtaufgabe nach Bereitstellung und Vorhaltung von Bauland für ihre bauwilligen Bürger nach.

Die Absicht, im Bereich „Platte“ Bauland zu erschließen, stellt unter dem Gesichtspunkt der besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, in dem für eine Wohnbebauung sehr gut geeigneten Bereich, eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten eher wünschenswerte Maßnahme dar.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Schallodenbach entlang der vorhandenen Landesstraße L 388, zwischen der Abwasserhebestation im Westen und der Einmündung in die Landesstraße L 382 im Osten. Für diesen Einmündungsbereich ist der Ausbau zu einer Kreisverkehrsanlage projektiert.

Das Gelände ist nach Nordwesten hin geneigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Parzellen, die exakte Grenze ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt 0,76 ha. Hierbei entfallen ca. 0,32 ha auf öffentliche Grün- und Verkehrsflächen.

3. Übergeordnete Planungen

Der RROP Westpfalz von 1989 weist die Ortsgemeinde Schallodenbach als Gemeinde ohne besondere Funktion aus. Dies bedeutet für die Gemeinde, dass künftige bauliche Entwicklungen am Eigenbedarf zu orientieren sind, aber auch dass ein grundsätzlicher Anspruch auf Eigenentwicklung besteht.

Im Vorgriff auf eine generelle Fortschreibung des RROP Westpfalz hat die Planungsgemeinschaft einen Quantifizierungsansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (Orientierungswert) vorgelegt, wonach bei den Gemeinden mit Eigenentwicklung mit einer Bedarfsgröße von 4,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und pro Jahr des Planungszeitraumes gerechnet werden kann. Als Dichtewert wird in diesen Gemeinden 20 Wohneinheiten je Hektar empfohlen. Für Schallodenbach ist demzufolge bei einem Prognosezeitraum von 15 Jahren und derzeit ca. 1.100 Einwohnern mit einem Wohnbaulandbedarf von etwa 3,8 ha Fläche zu rechnen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg berücksichtigt den Planungsbereich noch nicht als künftige Wohnbaufläche. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde sind grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung in diesem Bereich nicht zu erwarten.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Das Baugebiet ist für einheimische Bürger vorgesehen, von einer Umsetzung und Vermarktung der Baugrundstücke kann bei der günstigen Wohnlage grundsätzlich ausgegangen werden.

Aufgrund der Hanglage und der Exposition des Geländes sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Landschaft zu gewährleisten.

4.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Bereitsstellung von Baugrundstücken entlang der vorhandenen Infrastrukturanlagen. Im Hinblick auf eine längerfristige Entwicklung in diesem Bereich sind die Anbindungsmöglichkeiten hierfür zu berücksichtigen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist im wesentlichen durch die Landesstraße L 388 gewährleistet. Vier Bauplätze werden durch zwei kurze Stichstraßen erreicht, die auch Ansatzpunkt einer künftigen Entwicklung darstellen.

4.4 Immissionen

4.4.1 Lärmimmissionen

Bei der vorhandenen bzw. der Prognose-Verkehrsbelastung auf der Landesstraße L 388 werden die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Wohngebiete nicht überschritten, so dass in dem Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

4.4.2 Geruchsmissionen

Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Die Kläranlage der Ortsgemeinde Schallodenbach liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 700 m zu der geplanten Bebauung. Von der Abwasserhebeanlage (geschlossene, Unterfluranlage) am westlichen Rand des Plangebietes sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Über eine verringerte Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) soll einerseits der Grad der Bodenversiegelung gemindert und andererseits eine Bebauung des Hanges mit massig oder wuchtig wirkenden Baukörpern verhindert werden. Gleichzeitig stehen auf den Grundstücksflächen somit größere Areale zur Begrünung zur Verfügung.

Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der Bauweise zu sehen.

Aufgrund der Hanglage dient insbesondere die Festsetzung der Traufhöhen einer harmonischen Einpassung in das Landschaftsbild.

Eine Festlegung der Stellung baulicher Anlagen wird nur insoweit getroffen, daß entweder eine trauf- oder giebelständige Bauweise bezogen auf die Erschließungsstraße festgesetzt wird.

Mit der Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten (max. 2 pro Grundstück und Wohngebäude) wird die Entstehung kleiner "Appartementshäuser" verhindert, so dass die Zahl der erforderlichen

KFZ-Stellplätze gering gehalten werden kann und die für eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechend geringer Verkehrsbelastung dimensionierten Erschließungsstraßen ausreichend sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Kniestöcke, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Um die Rechtswirksamkeit dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten, ist von der Gemeinde eine separate Gestaltungssatzung gleichen Inhaltes zu beschließen.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

6.1. Rechtliche Situation

Durch die Erschließung des Neubaugebietes in der Ortsgemeinde Schallodenbach, Verbandsgemeinde Otterberg, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfLG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das LPfLG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPfLG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich dar-

aus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

6.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das geplante Neubaugebiet liegt südlich der Ortslage von Schallodenbach und erstreckt sich entlang der Landesstraße L 388 zwischen der Abwasserhebestation im Westen und der L 382 im Osten. Das Plangebiet umfasst ca. 0,73 ha, von denen der überwiegende Teil aus Ackerland besteht. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ein Freizeitgrundstück mit Grünland und einzelnen juvenilen Birken und Kiefern.

6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Konflikten mit den Zielsetzungen der Landespflege:

- Neuversiegelung von ca. 0,18 ha biotisch aktivem Boden
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Umlagerung von Boden
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- Verlust eines Freizeitgrundstückes mit einer Fläche von ca. 0,15 ha
- Gefährdung von Straßenbäumen an der L 388
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizeffekte der versiegelten Flächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Rande der Ortslage

Den gravierendsten Eingriff stellt die Bodenversiegelung dar. Die Beanspruchung des Freizeitgrundstückes ist aus landespflegerischer Sicht eher unproblematisch, da dieses intensiv genutzt wird und für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung ist.

Da der Bedarf an Wohnbebauung gegeben ist, sind die zu erwartenden Eingriffe zu vertreten, sofern die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen zur Ausführung kommen. Die entstehenden Eingriffe können somit in absehbarer Zeit ausgeglichen werden.

6.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine u. ä.

Fassaden und flach geneigte Dächer sollten begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Um die grünordnerischen Maßnahmen zu realisieren, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren und nötigenfalls Nachbesserungen fordern. Zur Sicherstellung der Durchführung der auf privaten Grünflächen vorgesehenen Maßnahmen sowie zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den künftigen Eigentümern erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Versorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen.

7.2. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine vollständige Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf dem Baugrundstück sowie innerhalb des Plangebietes weitgehend auszuschließen.

In Anbetracht der geringen zusätzlichen Versiegelung können jedoch folgende Maßnahmen formuliert werden.

- (1) Sammeln des, auf den Baugrundstücken anfallenden, nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Zisternen oder offenen Rückhalteulden und die eventuelle Nutzung als Brauchwasser. Eine Nutzung im Haushalt, bei der Abwasser anfällt (z. B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) ist der Verbandsgemeinde anzuzeigen. Die Verbandsgemeinde ist berechtigt, den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Abwasser zufließenden Brauchwassermengen - auch bei eigener Wasserversorgung - zu verlangen.
- (2) Für den Rückhalt von Oberflächenwasser sind Zisternen vorzusehen. Die Zisternen erhalten einen Überlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße „Auf der Platte“.
- (3) Soweit möglich, Versickerung/Rückhaltung des Oberflächenwassers nordwestlich des Baugebietes vor der Einleitung in den Vorfluter
- (4) Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Die Erfordernis eines wasserwirtschaftlichen Ausgleich gemäß §§ 61, 62 LWG muß in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsbehörde (SGD Süd) überprüft und gegebenenfalls in der Nähe des Plangebietes erbracht werden.

8. Realisierung der Maßnahme

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 BauGB. Nach der öffentlichen Auslegung, Genehmigung und dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung kann nach der Umlegung mit der Realisierung begonnen werden.

Schallodenbach, den **31. Juli 2001**



[Handwritten Signature]
.....
- Ortsbürgermeister -