

# **BEGRÜNDUNG**

zu dem Bebauungsplan "Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)"  
in der Ortsgemeinde Niederkrichen

## **1. Allgemeines**

Das gesamte Planungsgebiet "Schlawweg" wurde vor geraumer Zeit im Zuge einer Baulandumlegung von dem Kulturamt Kaiserslautern geplant.

Die verschiedenen Bauabschnitte sollten nach Baulandbedarf einer Genehmigung zugeführt werden.

Es handelt sich hier um die bereits realisierten Abschnitte "Am Schlawweg" und "Am Schönblick". Die derzeitige Planung betrifft die Waldstraße.

## **2. Flächennutzungsplan**

Die Nutzung obigen Gebietes entspricht dem in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplan.

## **3. Ziel, Zweck und Auswirkung**

Durch die Ausweisung des letzten Planungsbereiches, wie vor angeführt, soll das bereits parzellierte Gebiet einer Wohnhausbebauung zugeführt werden. Hierbei wäre die Lückenschließung zu dem bestehenden Wochenendhausgebiet durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen geschlossen.

Ein Teilbereich der parzellierten Grundstücke an der Waldstraße wird keiner Wohnhausbebauung zugeführt, nachdem aus topographischer und landespflegerischer Sicht dies als nicht sinnvoll erscheint. Das Gebiet soll in seiner derzeitigen Nutzung beibehalten oder bestenfalls nach Aussage der Landespflege in der Struktur verändert werden.

Das Grundstück, Flur-Nr. 3527, dient als Pufferzone zwischen dem geplanten Wohnbaugebiet und dem vorhandenen Wochenendhausgebiet und wird für landespflegerische Belange herangezogen. Somit ist eine Abrundung bzw. eine Eingrünung des eigentlichen Wohngebietes gegeben.

Ebenfalls aus topographischen Gründen soll die Planstraße nicht durchgängig an die Straße "Am Schönblick" angeschlossen werden. Durch den vorgesehenen Fuß- und Fahrweg und damit den verbundenen Wendepunkt erhält das Planungsgebiet einen höheren Wohnwert, da der Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

## **4. Erschließung**

Das Baugebiet wird über die Straße "Am Schlawweg" erschlossen. Die Planstraße selbst wird mit einem Wendepunkt ausgebildet und einem Fuß- und Fahrweg, welcher als Notzufahrt gedacht ist, an die Straße "Am Schönblick" angeschlossen. Der Straßenausbau ist verkehrsberuhigt vorgesehen.

## **5. Flächengröße**

Das gesamte Planungsgebiet einschließlich der herausgenommenen Baugrundstücke und dem Grundstück für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen umfaßt rd. 2,5 ha.

## **6. Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Durch die Erschließung des Wohngebietes "Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)" in der Ortsgemeinde Niederkirchen, 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 von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen in erforderlichem Umfang und in Zuordnung zu Wohnflächen zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPfLG durch geeignete landschaftspflegerische 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 die 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 Verpflichtungen sind der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur 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 Landespflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPfLG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landschaftspflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

### **Bestand, kurze Beschreibung und ökologische Bewertung von Natur und Landschaft**

Das Baugebiet "Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)" umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha. Es liegt im Hangbereich und schließt sich nördlich an bereits bestehendes Neubaugebiet an. Im Westen geht das Gelände über Heckenstrukturen in Wald über, im Osten in Feldgehölze und extensives Grünland. In etwa 100 - 150 m Entfernung befindet sich dort der Biotop Nr. 1037 der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, der wegen seiner komplexen Struktur als Schongebiet eingestuft wurde. Oberhalb liegt eine Wochenendhaussiedlung.

Der Plangebiet setzt sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

- Ackerflächen
- Grünland
- blütenreiche Brachen
- Sukzessionsflächen verschiedener Entwicklungsstadien
- Gehölzstrukturen, Hecken
- Wald

Vor allem der Westen des Plangebietes ist als ökologisch wertvoller Biotopkomplex anzusprechen. Die Sukzessionsflächen und Hecken sind der Rest eines ehemaligen Grünzuges, der sich weit hangabwärts in die Ortslage von Niederkirchen zog. Durch Bebauung und Umnutzung wurde diese "Zunge" zerstört. Die östlich anschließenden Flächen werden als Acker- und Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Nordwesten des Plangebietes weist eine starke Hangneigung auf. Die Parzellen 3530, 3531, 3532 und 3533 sind deshalb als erosionsgefährdet zu bezeichnen.

#### Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

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

- Neuversiegelung von 0,4 ha biotisch aktiver Bodenfläche auf der Basis der Grundflächenzahl GRZ = 0,25
- Veränderung des Wasserhaushaltes
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen und Abgrabungen
- Verlust von Grünland, blütenreichen Brachen und Gehölzen
- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung

Die Realisierung des Bauvorhabens hat Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential, das Bodenpotential, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild. Bei Durchführung der umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

#### Begründung der grünordnerischen Belange

##### *Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches*

Das Abschieben und Getrenntlagern des Oberbodens ist notwendig, um diese belebte Bodenschicht zu schonen und ihre natürliche Fruchtbarkeit zu erhalten. Die Wiederverwendung des Bodenmaterials dient dem sparsamen Umgang mit dem Boden (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB).

Die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist als Ausgleich für die Versiegelung vorgesehen. Die dort festgesetzte Extensivierung bzw. Anlage von Heckenstrukturen soll eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna in diesen Bereichen bringen. Die Umwandlung von Nadelforst in standortgerechte Laubgehölze dient ebenfalls der ökologischen Aufwertung sowie dem Erosionsschutz im Steilhangbereich.

Mit der hohen Durchgrünung des Baugebietes durch standortgerechte Laubgehölze soll die Beeinträchtigung des Lokalklimas gemindert und eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden. Eine Fassadenbegrünung wird vor allem zum klimatischen Ausgleich empfohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, wird die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Zu diesem Zweck dürfen Stellplätze, Wege und Hofflächen nicht versiegelt, sondern nur mit versickerungsfähigen Bodenbelägen angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Alle Nebengebäude, Garagen und Stellplätze dürfen aus diesem Grunde nur in der überbaubaren Fläche angelegt werden.

Das Ableiten der Dachabflüsse in Zisternen zur Brauchwassernutzung bzw. die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, der Entlastung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Eine Dachbegrünung wird empfohlen, um aktive Bodenfläche als Ausgleich für die Versiegelung neu zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

*Maßnahmen auf der Ersatzfläche*

In der Ersatzfläche wird eine Heckenpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzlisten 1 bis 3) vorgenommen, um einen Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu bieten und das Bodenleben zu aktivieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**7. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Aus ingenieurtechnischer Sicht kann das Oberflächenwasser in dem Gebiet nicht zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem im Osten gelegenen Waldgelände zugeführt, breitflächig zur Versickerung gebracht und Überschußwasser dem Elsbach schadlos zugeführt werden.

Aus topographischen Gründen ist das Oberflächenwasser der Baugrundstücke im Nordwesten dem Mischwasserkanal der Straße "Am Schönblick" zuzuführen.

**8. Ordnung von Grund und Boden**

Die bodenordnerischen Maßnahmen sind in Form von Parzellierung, wie vor erwähnt, abgeschlossen. Für den Bereich Fuß- und Fahrweg wäre eine Neuvermessung erforderlich.

**9. Kosten der Erschließung**

Die Erschließungskosten wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

Wasserversorgung	50.000,-- DM brutto
Kanalisation	375.000,-- DM brutto
Straßenbau	550.000,-- DM brutto

Niederkirchen, den **15. Dez. 1999**



*Roth*

Ortsbürgermeister

20.12.94  
Rh/Kh

geändert: 22.06.98  
Rh/Kh