

WSW & PARTNER GMBH
HERTELBRUNNENWEG 20
67857 KAISERSLAUTERN

BEBAUUNGSPLAN „AM ROTHENWEG“ ORTSGEMEINDE ESSWEILER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
PFLANZENLISTEN

SEPTEMBER 1998

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 10.12.1998
Az.: IV/610-18/
ESSWEILER 3

proj. 383

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S.3108)
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2110)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)**
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 14. März 1995 (GVBl. S. 19)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Dorfgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 und im Dorfgebiet auf maximal 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Rohfußbodens des ersten Vollgeschosses.

1.2.2.2 Firsthöhen

Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 9 m festgesetzt.

1.2.2.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden 4,3 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprünge um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Traufenlänge (= Dachlänge) einnimmt.

1.2.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifens der 20 kV-Leitung sind keine Gebäude oder Baumpflanzungen zulässig.

1.5.2 Sichtdreieck

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Planstraße A - L-372 festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

1.6.1 Bauweise und Stellung der Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.7 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.7.1 Mischverkehrsflächen

Bei den in der Planzeichnung als Mischverkehrsfläche festgesetzten Flächen ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

1.7.2 Wirtschaftswege

Die festgesetzten Wirtschaftswege dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

1.7.3 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.8.2 Kompensationsfläche KF1 -Streuobstwiese-

Der auf der als -Streuobstwiese- im Plan gekennzeichneten Fläche vorhandene Obstbaumbewuchs ist auf Dauer zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs ist durch Obstbaumpflanzungen mit einer Minstdichte von einem Obstbaum pro 150 m² zu ergänzen. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen. Die Wiesenfläche ist 2 x im Jahr zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist abzuräumen.

1.8.3 Kompensationsfläche KF2-Gehölzstreifen GS-

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche KF2 -Gehölzstreifen- im Osten des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind im Mittel 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Ordnung pro 10 qm in mindestens 2x verpflanzter Qualität, Pflanzenauswahl gemäß den beigegebenen Pflanzlisten, vorzusehen. Der Gehölzstreifen ist stufig aufzubauen, d. h. die Bäume 2. Ordnung sollen im Mittelteil, die Sträucher im Randbereich Verwendung finden. Die zu landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

1.8.4 Kompensationsfläche KF3-Lesesteinhaufen-

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche KF3- ist ein Lesesteinhaufen anzulegen und zu unterhalten. Die nördlichen und östlichen Randbereiche sind mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit den Pflanzwerken abzustimmen.

1.8.5 Kompensationsfläche -KF4-

Die auf in der Planzeichnung festgesetzten externen Kompensationsfläche KF4- befindlichen extensiven Wiesenflächen sind zu erhalten und offenzuhalten. Dazu sind aufkommende Sträucher und Bäume zu entfernen.

1.8.6 Oberflächenwasserbehandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Zufahrten, Terrassen, etc.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung wird ein Geh, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 423 festgesetzt.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.10.2 Private Freiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.10.3 Privater Gehölzstreifen PG

Auf den in der Planzeichnung mit **PG** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzstreifen, Pflanzenauswahl vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten mit vorgelagerten Saum anzulegen und zu unterhalten. In mindestens 3 m Breite sind im Mittel 5 Sträucher in mindestens 2x verpflanzter Qualität oder 2 Bäume 2. Ordnung in mindestens 2x verpflanzter Qualität, pro 10 qm neu anzulegen. Der Gehölzstreifen soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert werden. Die Pflanzabstände gem. Nachbarrecht sind zu

beachten. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

1.10.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

1.10.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind dauerhaft extensiv mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

1.10.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die im Plan dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.10.7 Park- und Stellplätze

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.10.8 zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 84 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

1.12 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe und 2 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche

anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach mit einer Mindestneigung von 20° zulässig oder begrüntem Flachdach (mindestens Extensivbegrünung) zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer. Metallbleche sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern zulässig oder maximal 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Traufhöhe nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.1.5 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen bestehend aus Nadelgehölzen, Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

2.1.7 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Oberflächenwasser

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Das Ableiten von Drainagewasser in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet. Um Aufschluß über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Dieses Gutachten kann bei der Verbandsgemeinde eingesehen werden. Es wird empfohlen zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne o.ä. auszubilden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Keller sollten als Wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unveränderten Zustand zu belassen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich der 20 kV-Leitung

Sämtliche Bauvorhaben bzw. Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich der 20 kV-Leitung sind mit der Betriebsabteilung der Pfalzwerke AG in Otterbach abzustimmen. Dazu sollen die Bauanträge bzw. Bauunterlagen der Betriebsabteilung zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Brandschutz

Bei der Planung und dem Bau der Wasserversorgung sind die Hinweise der brandschutztechnischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Kusel zu berücksichtigen.

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Am Rothenweg“ Eßweiler

1 ALLGEMEINES	2
1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich.....	2
1.2 Topographie	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	3
2 ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	3
2.1 Planungsanlaß (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	4
3.1 Rahmenbedingungen.....	4
3.2 Planungsalternativen.....	5
3.3 Erschließung Verkehr	5
3.4 Geplante Bebauung.....	5
3.5 Immissionen und Emissionen.....	6
3.6 Ver- und Entsorgung.....	6
3.7 Umweltverträglichkeit.....	7
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	10
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	11
4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.	11
4.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen.....	12
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	13
6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN	13
7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Eßweiler hat in seiner Sitzung am 29.03.1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothenweg“ beschlossen. Die Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft beginnend am Schnittpunkt der südlichen Grenze der Hauptstraße mit der westlichen Grenze der Parzelle 4382, entlang der nördlichen und der östlichen Grenze der Parzelle 4382, dann entlang der nordöstlichen und der östlichen Grenzen der Parzelle 4420/1, der gedachten Verlängerungslinie folgend über die Wegparzelle 4416, bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 720, dann 20 m entlang dieser Grenze, von diesem Punkt ausgehend in südwestlicher Richtung bis zur südwestlichen Grenze der Parzelle 705, entlang dieser Grenze 40 m zur östlichen Grenze der Wegparzelle 659/2, dann rechtwinklig über die Wegparzelle 659/2, zur südlichen Ecke der Parzelle 422, dann entlang der südwestlichen Grenze der Parzelle 422, bis zur nordwestlichen Ecke der Parzelle 423, dann geradlinig zur südöstlichen Ecke der Parzelle 420, dann entlang der südlichen Grenze der Parzellen Nr. 420 und 418, dann entlang der westlichen Grenze der Parzelle 418, dann entlang der nördlichen Grenze der Parzellen Nr. 4428 und 4424, in gedachter Verlängerung über die Parzellen Nr. 4422 und 4420/2, zur westlichen Grenze der Parzelle 4420/1, dann entlang deren nördlicher Grenze, zum gedachten Schnittpunkt mit der Verlängerung der westlichen Grenze der Parzelle 4382 über die Parzelle 4418, der westlichen Grenze der Parzelle 4382 folgend bis zum Ausgangspunkt.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine externe Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Hierbei handelt es sich um offene Wiesenflächen im Auebereich des Breitenbaches. Im Geltungsbereich liegen die im gemeindlichen Eigentum befindlichen Parzellen Nr. 1570 und Nr. 1600 sowie die Parzelle 135. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt: Bebauung des Plangebietes unter Berücksichtigung einer zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtordnung durch Ausweisungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet weist eine mäßige Neigung nach Südosten auf. Das Gefälle ist unterschiedlich stark und beträgt zwischen 6 % und 11 %. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost zunächst leicht, dann relativ steil ab. Das Gelände wird von einem befestigten Wirtschaftsweg, der diagonal zum Hang verläuft, durchzogen. An der nördlichen Seite dieses Weges befindet sich eine bis zu 2 m hohe Böschung.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wird zur Zeit fortgeschrieben. Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplanentwurf sind Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche

(ca. 2,2 ha) enthalten. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vergrößert. Die Gründe liegen in der verkehrlichen Anschlußmöglichkeiten des Plangebietes. Eine alleinige Anbindung des Plangebietes über die Donaustraße erscheint wegen deren geringen Dimensionierung bedenklich. Daher wurde vorgeschlagen, das Neubaugebiet direkt über eine Baulücke an die Hauptstraße anzuschließen. Für die Beurteilung des Entwicklungsgebots des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist zusätzlich der hohe Anteil an Kompensationsflächen innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen. Diese Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Nach der im Bebauungsplan dargestellten unverbindlichen Parzellierung der Fläche ergeben sich ca. 32 Bauplätze. Da dies den mittelfristigen Bedarf überschreitet, ist eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Um Bauland bedarfs- und kostenorientiert bereitstellen zu können, erscheint eine Aufteilung in 2 Erschließungsabschnitte sinnvoll. Danach können im 1. Bauabschnitt ca. 20 Baugrundstücke erschlossen werden. Bei Bedarf sind die restlichen Baugrundstücke zu erschließen. Im Bebauungsplan sind 2 Teilbereiche dargestellt. Ein abschnittsweises Inkraftsetzen dieser Bebauungsplanteilbereiche ist daher möglich.

Die Überschreitung des für Eßweiler im Flächennutzungsplanentwurf genannten Wohnbauflächenbedarf erscheint somit angemessen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Nördlich und nordwestlich grenzen an das Plangebiet Wohngebäude an. Im Westen besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Lagerplatz, auf dem zur Zeit ungeordnet landwirtschaftliche Geräte und ähnliches gelagert werden. Die Nutzung ist jedoch sehr gering und mit keinen Immissionen verbunden.

Im Süden des Gebietes verläuft eine 20-kV Freileitung durch das Gebiet. Die erforderlichen Schutzabstände sind bei der Planung zu beachten. Bauliche oder Pflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Nördlich des Gebietes verläuft der Mühlgraben, der sich in privatem Eigentum befindet. Eine Übernahme des Grabens durch die Gemeinde wird angestrebt. Der Mühlgraben ist ein Gewässer III. Ordnung. Insofern bedürfen jegliche Veränderungen im 10 m Bereich des Mühlgrabens der vorherigen Genehmigung

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlaß (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeinde Eßweiler kann ihren Wohnflächenbedarf auf den im Innenbereich bestehenden bebaubaren Flächen nicht mehr decken. Die Neubaugebiete in Eßweiler sind ebenfalls weitgehend bebaut. Die Gemeinde Eßweiler beabsichtigt daher den bestehenden Wohnflächenbedarf durch Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu decken.

Entsprechend den entwicklungsrelevanten Vorgaben des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibungsentwurf ist für die bisher unbebauten Flächen südlich des Mühlgrabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Deckung des Wohnflächenbedarfs vorgesehen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eßweiler hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothenweg“ gefaßt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothenweg“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die an den bestehenden Innenbereich angrenzenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Zwecke der Wohnnutzung zuzuführen. Dazu ist es zunächst erforderlich, die für die geplante Bebauung notwendigen zusätzlichen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die vorgesehene Bebauung, die an den Bereich „Donaustraße“ anschließt, soll unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Nutzungen entwickelt werden. Dazu werden Teilbereiche als Dorfgebiet festgesetzt, um auch dorfgbietstypischen Nutzungen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Außerdem wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten und ökologische Potentiale im Plangebiet aufwertend zu integrieren und so zu sichern.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden unterschiedliche städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurde dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert. Bei der Überplanung des Gebietes gilt es eine Reihe von Rahmenbedingungen zu beachten.

Verkehr:

Aufgrund des engen Querschnitts der Donaustraße als einziger Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet ist die Notwendigkeit der Schaffung einer weiteren Zufahrt zum Plangebiet gegeben. Die schwierigen topographischen Verhältnisse gilt es bei der Planung der Straßenführung besonders zu berücksichtigen.

Baustruktur:

Die Baustrukturen sollen in Baumassen und Baugestaltung den dörflichen Vorbildern angepaßt sein. Das angrenzende Wohngebiet soll überwiegend dem Familienwohnen dienen. Dementsprechend ist das Wohnumfeld zu gestalten.

Nutzung:

Im Westen besteht ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der in geringem Umfang Tierhaltung (vor allem Schafe, Pferde) betreibt. Die mit dem Betrieb des landwirtschaftlichen Anwesens verbundenen tatsächlichen und potentiellen Emissionen gilt es bei der Planung zu berücksichtigen. Hier kann es zu geringen Immissionsbelastungen kommen.

Ökologie, Landschaftsbild

Das Plangebiet weist in Teilbereichen einen relativ wertvollen Bestand an Obstbäumen auf. Die Planung sollte diese Bäume soweit wie möglich schonen. Im östlichen Bereich befinden sich größere zusammenhängende Streuobstbestände, zum Teil sind diese Flächen vernässt. Eine Bebauung wäre hier nicht sinnvoll.

Die exponierte Lage des Plangebietes in reizvoller, strukturreicher landschaftlicher Umgebung stellt besondere Anforderungen an die Berücksichtigung des Landschaftsbildes bei der Planung.

3.2 Planungsalternativen

Dem Gemeinderat wurden 5 unterschiedliche Planungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Wegen der optimalen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wurde der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltplan vom Gemeinderat akzeptiert und als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen.

3.3 Erschließung Verkehr

Das neue Wohngebiet wird über neue, auf den Trassen der bestehenden Wirtschaftswege herzustellenden Erschließungsstraßen erschlossen. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist über einen neu herzustellenden Anschluß an die Hauptstraße sowie über die Donaustraße vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit sind im gesamten Bereich verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.

Die bestehenden Wirtschaftswege werden über die neuen Erschließungsanlagen angebunden. Der geringe landwirtschaftliche Fahrverkehr kann über die neuen Erschließungsstraßen die landwirtschaftlichen Flächen anfahren. Ggf. ist eine Befestigung eines Teiles der landwirtschaftlichen Wege vorzusehen um Straßenverunreinigungen zu reduzieren.

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene „Hinterliegergrundstücke“ geschaffen. Die Erschließung dieser Grundstücke wird durch Dienstbarkeiten bzw. Erschließungswege sichergestellt.

3.4 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im gesamten Plangebiet eine homogene Bebauung vor. In Anlehnung an den traditionellen Baubestand im Ortskern sollen in Kubatur und Gebäudegestaltung ähnliche Gebäude entstehen. Vorgesehen ist eine Bebauung in offener Bauweise in Form von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Als potentielle Bewohner für das Gebiet werden junge Familien mit Kindern erwartet. Entsprechend den speziellen Bedürfnissen dieser Personengruppe wird insbesondere auch das Wohnumfeld „familiengerecht“ gestaltet. Dazu werden die Erschließungsstraßen gering dimensioniert um zum einen das Parken auf den Straßen zu verringern und die Straßen als Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten zu können.

Die relativ exponierte Lage des Baugebietes erfordert hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen. Darüber hinaus wird zur Gestaltung der einzelnen Gebäude empfohlen die historischen regionsspezifischen Gestaltungsmerkmale aufzunehmen.

3.5 Immissionen und Emissionen

Als bestehender bei der Planung zu berücksichtigender potentieller Emitent ist besonders der angrenzende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb zu berücksichtigen. Dieser Betrieb besitzt in geringem Umfang Tierhaltung (Pferde und Schafe). Hierdurch kann es zu nicht wesentlichen Belästigungen der Anwohner durch Geräusche und Gerüche kommen. Die direkt angrenzenden Baugrundstücke werden als Dorfgebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet ist mit Ausnahme von geringfügigem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr nicht durch Verkehrslärm belastet. Von den sonstigen umgebenden Nutzungen gehen keine unzumutbaren Störungen aus. Die mit dem Baugebiet verbundenen Emissionen sind sehr gering. Im Einmündungsbereich neue Erschließungsstraße - Hauptstraße kommt es zu einer Erhöhung der Verkehrslärmemissionen, die allerdings aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten als nicht gravierend einzuschätzen sind.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandene Ortsnetze gesichert. Die durch das Plangebiet verlaufende 20-kV Leitung wird durch die Planung nicht maßgeblich berührt. Die erforderlichen Schutzstreifen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifens ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Pflanzmaßnahmen sollen dabei einen Abstand von mindestens 2 m von den Leitungen einhalten.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Eine Versickerung scheidet wegen der bestehenden geologischen Verhältnisse aus. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll gesammelt und in den öffentlichen Grünflächen (Polder) zurückgehalten werden. Dieser Polder soll einen breitflächigen Überlauf in den Mühlgraben erhalten. Ansonsten sollen die Baugrundstücke im Trennsystem entwässert werden. Ziel ist ein verzögerter Abfluß des Oberflächenwassers in den im Ortskern verlaufenden Breitenbach.

Das Ableiten von Drainagewasser in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet. Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vernässung der Keller als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz sichergestellt.

Altlastenrelevante Vornutzungen sind innerhalb des Gebietes nicht bekannt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Vermeidung von Bauabfällen im Rahmen der Freiflächenplanung sowohl auf den öffentlichen wie auch privaten Flächen möglichst zu integrieren.

Dabei sollte auch anfallendes Straßenaufbruchmaterial wiederverwendet werden. Bei den Straßenbaumaßnahmen sollten möglichst Recyclingstoffe verwendet werden.

3.7 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen des Landespflegerischen Begleitplanes durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es Lebensraumverlusten, zu Verlusten von Wiesenflächen und Obstbäumen, zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die hervorragende Aussicht in die freie Landschaft prägend. Den wesentlichen landschaftsplanerischen Forderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden.

Durch die Inanspruchnahme der westlich des bestehenden Wirtschaftsweges gelegene Flächen wird von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen. Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie von der Unteren Landespflegebehörde wird empfohlen aus landespflegerischen Belangen auf die Ausweisung dieser Flächen als Bauland zu verzichten.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurden diese Bedenken vom Gemeinderat zurückgestellt. Die Erschließung des Baugebietes über die Donaustraße erscheint dem Gemeinde-

rat aus verkehrlichen Aspekten erforderlich. Um das Baugebiet wirtschaftlich erschließen zu können, erscheint daher eine Bebauung der betreffenden Flächen sinnvoll. Um den Belangen von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen, sollen der Eingriff in Natur und Landschaft durch extern gelegene Ersatzflächen verringert werden.

Aufgrund der vorhandenen Streuobstwiesennutzung und die durch die geplanten Erschließungsstraßen wegfallenden Hecken und Böschungen ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials hoch einzuschätzen. Zusätzlich kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch teilweise kompensiert werden. Aufwertende Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche sollen dazu beitragen den Eingriff weiter auszugleichen.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zur Eingrünung des Siedlungskörpers ist eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung mittels eines mehrreihigen Gehölzstreifen vorgesehen. Südöstlich des Plangebietes ist langfristig eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Daher ist eine intensive Eingrünung des Siedlungskörpers mittels eines dicht bepflanzten Gehölzstreifens entlang dieser Grenze nicht erforderlich. Konzeptionell soll sich die Grünfläche entlang der Nordostgrenze des Gebietes vielmehr bei einer langfristigen weiteren Siedlungsentwicklung als innerörtliche Grünfläche in den bebauten Bereich integrieren. Zusätzlich ist ein Mulden- und Grabensystem zur partiellen Rückhaltung und Fortleitung von anfallenden Oberflächenwasser auf dieser Fläche denkbar. Die Randbereiche dieses Systems sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten u.ä. soll eine aufgelockerte Struktur der Pflanzstreifen erreicht werden, die sich an der Gestaltung der historischen Ortsrandstrukturen orientiert. Da ein naturnaher Ausbau der Regenwasserrückhalteanlagen und eine standortgerechte Bepflanzung vorgesehen ist, hat diese Fläche auch ortsgestalterische Qualitäten. An diesen Vorgaben orientieren sich auch die gewählten Festsetzungen für diese Fläche.

Die in der Planzeichnung als KF2 gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb des Schutzstreifens der 20- kV-Leitung. Daher kommt eine Bepflanzung mit höheren Sträuchern oder Bäumen nicht in Betracht. Aufgrund der unverschatteten Lage am Siedlungsrand ist hier die Errichtung von Lesesteinhäufen vorgesehen. Dazu können u.a. im Rahmen der Bauarbeiten zutage kommende Findlinge verwendet werden. In faunistischer Hinsicht kann dieser Lesesteinhaufen einen wichtigen Lebensraum für wärmeliebende Tierarten, wie beispielsweise Eidechsenarten darstellen.

Neben den festgesetzten Maßnahmen auf den Ersatzflächen werden auch verschiedene ökologisch wirksame Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst festgesetzt:

- So sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen, wobei pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen sind.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen

- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß die rückwärtigen Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.

Zusätzlich werden für die am Siedlungsrand gelegenen Baugrundstücke Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Siedlungskörpers in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Abwägung wurden seitens der Gemeinde weitere Kompensationsmaßnahmen für erforderlich gehalten. Aus diesem Grunde wurde in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde die extern gelegene Kompensationsfläche KF 4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Flächen im Auebereich des Breitenbach befinden sich bereits im Gemeindeeigentum und werden als extensive Wiesenflächen genutzt. Teile der Flächen sind bereits verbuscht. Als Maßnahme ist hier die Offenhaltung der Flächen vorgesehen.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch diese Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange, wie Herstellungs- und Pflegeaufwand, eingeschränkte Nutzbarkeit der Grundstücke, etc. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß den gesetzlichen Regelungen den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Eßweiler stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichen und privaten Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

16% öffentlicher Eingriff (Erschließung)

84% privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest. Hierzu wird der Bereich westlich der diagonal verlaufenden Erschließungsstraße in Anlehnung an den angrenzenden Bestand als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 und die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der östlich gelegene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Eßweiler. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf den Ortskern zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Berechnung der GRZ § 19 Abs. 4 Satz 2 anzuwenden ist. Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nicht zulässig.

In den Textfestsetzungen wird als zusätzliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl ist in qualifizierten Bebauungsplänen grundsätzlich festzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ werden aus Gründen des Bodenschutzes ausgeschlossen. Diese Regelung erscheint auch mit den privaten Belangen der Bauherren vereinbar, da relativ große Baugrundstücke vorgesehen sind und es so zu keinen wesentlichen Einschränkungen der Bauherren kommt.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Aufgrund der exponierten Lage ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde. Außerdem soll eine maßstäbliche ortsbildverträgliche Bebauung durch diese Regelungen sichergestellt werden.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß innerhalb der Wohnbaugebiete maximal nur 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Plangebiet ist für das „Familienwohnen“ vorgesehen. Geplant ist eine gering verdichtetes, mit hoher Aufenthaltsqualität versehenes Baugebiet, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische und gestalterische Wirkungen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine landschaftsgerechte Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begründung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz erforderlich, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Auch für die öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen gefordert. Um eine flexible Straßenplanung zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro 200 qm Verkehrsfläche ein Straßenbaum anzupflanzen ist. Damit ist es möglich, nach einem eigenständigen Straßenraumenwurf die erforderlichen Baumpflanzungen unterzubringen.

4.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 0,5 m Höhe und 1 m Breite erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Begründung:

Das bewegte Gelände gestaltet den Straßenbau relativ aufwendig. Es werden verschiedene Böschungen für die Herstellung der Straßen notwendig. Eine exakte Dimensionierung der Böschungen ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Die Duldungsverpflichtungen sollen eine möglichst konfliktfreie Herstellung der Erschließungsanlagen ermöglichen.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung:

Das Ortsbild von Eßweiler ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern und der sehr exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen, die sich an der regionstypischen Bebauung orientieren.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Ansonsten gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB) als bodenordnende Maßnahme.

6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

• Straßenherstellung/Fußwege	763.400 DM
• Wasserversorgung	128.400 DM
• Kanalisation	375.000 DM
• Straßenbeleuchtung	70.000 DM
• Stromversorgung	122.000 DM
• Grün-/Kompensationsflächen (ohne Flächenerwerb)	65.000 DM
Gesamtkosten	ca. 1,5 Mio. DM

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind nach einer Kostenerstattungssatzung gem. § 8 a BNatSchG umlagefähig.

Zu den anfallenden Kosten ist festzustellen, daß die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde verbleiben.

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächentyp:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches:	3,00	100
Nettobaufläche:	1,98	66,0
Öffentliche Grünflächen:	0,06	2,0
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,38	12,6
Kompensationsflächen	0,58	19,3

Zahl der Bauplätze: ca. 32

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Inhalt

1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME	2
2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES.....	2
3 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ	6
3.1 Boden (Bestand)	6
3.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen	6
3.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	6
3.1.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes	6
3.1.4 Planerische Konsequenz.....	7
3.2 Wasserhaushalt	7
3.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen	7
3.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	8
3.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes	8
3.2.4 Planerische Konsequenz.....	8
3.3 Klima/Luft	9
3.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen	9
3.3.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung	9
3.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes	9
3.3.4 Planerische Konsequenz.....	9
3.4 Arten- und Biotoppotential.....	10
3.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen	10
3.4.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung	10
3.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes	11
3.4.4 Planerische Konsequenz.....	11
3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential.....	11
3.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen	12
3.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung	12
3.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes	12
3.5.4 Planerisches Erfordernis	12
3.6 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	13
3.6.1 Boden	13
3.6.2 Wasser.....	14
3.6.3 Klima / Luft.....	14
3.6.4 Arten- und Biotoppotential.....	14
3.6.5 Landschaftsbild und Erholungspotential.....	15
3.7 Bilanzierung Bestand/Planung	15
3.8 Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landschaftsplanung	16

Landespflegerischer Planungsbeitrag Gewerbegebiet „Am Rothenweg“, Gemeinde Eßweiler

1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME

Die Gemeinde Eßweiler, Verbandsgemeinde Wolfstein, Landkreis Kusel, beabsichtigt, im Süden der Ortslage, am Fuß des Nordabhanges des Potschbergs, ein kleineres Neubaugebiet auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich (Grünland) genutzten Flächen vor. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht ausgeglichen werden, d. h. deren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch nach Ablauf von ca. 50 Jahren noch feststellbar sind, sind nicht zulässig.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu treffen, mit denen mit dem Eingriff verbundene nachteilige Auswirkungen soweit wie möglich ausgeglichen werden können.

Aufbauend auf den Unterlagen zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.

2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland mit Obstbäumen und Ackerland) geprägt. Das ca. 3,0 ha große Plangebiet liegt auf einem nach Norden geneigten Hangrücken unterhalb des Potschbergs; es schließt südlich an die bebaute Ortslage (rückwärtige Bebauung an der Hauptstraße) an.

Die Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft, beginnend am Schnittpunkt der südlichen Grenze der Hauptstraße mit der westlichen Grenze der Parzelle 4382, entlang der nördlichen und der östlichen Grenze der Parzelle 4382, dann entlang der nordöstlichen und der östlichen Grenzen der Parzelle 4420/1, der gedachten Verlängerungslinie folgend über die Wegparzelle 4416, bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 720, dann 20 m entlang dieser Grenze, von diesem Punkt ausgehend in südwestlicher Richtung bis zur südwestlichen Grenze der Parzelle 705, entlang dieser Grenze 40 m zur östlichen Grenze der Wegparzelle 659/2, dann rechtwinklig über die Wegparzelle 659/2, zur südlichen Ecke der Parzelle 422, dann entlang der südwestlichen Grenze der Parzelle 422, bis zur nordwestlichen Ecke der Parzelle 423, dann geradlinig zur südöstlichen Ecke der Parzelle 420, dann entlang der südlichen Grenze der Parzellen Nr. 420 und 418, dann entlang der westlichen Grenze der Parzelle 418, dann entlang der nördlichen Grenze der Parzellen Nr. 4428 und 4424, in gedachter Verlängerung über die Parzellen Nr. 4422 und 4420/2, zur westlichen Grenze der Parzelle 4420/1, dann entlang deren nördlicher Grenze, zum gedachten Schnittpunkt mit der Verlängerung der westlichen Grenze der Parzelle 4382 über die Parzelle 4418, der westlichen Grenze der Parzelle 4382 folgend bis zum Ausgangspunkt.

Zwischen der Bebauung im Norden und dem Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein meist trockenliegender Graben in weitgehend befestigtem Gerinne. Westlich, nördlich und östlich schließt sich die freie Landschaft an, die sowohl von Grünland, zum Teil mit Obstbäumen bestanden, und Getreideanbauflächen, geprägt wird.



Bild1: Blick in das Plangebiet Richtung Norden. Der bestehende Wirtschaftsweg hat teilweise Hohlwegcharakter und weist vereinzelt dicht bewachsene Böschungen auf.



Bild 2: Östlicher Teil des Plangebiets. Entlang des Wirtschaftsweges stehen zum Teil ältere Obstbäume. Die Grünflächen werden überwiegend als Weiden genutzt. Die kleine Nutzgartenfläche links des Weges stellt eine Ausnahme dar.

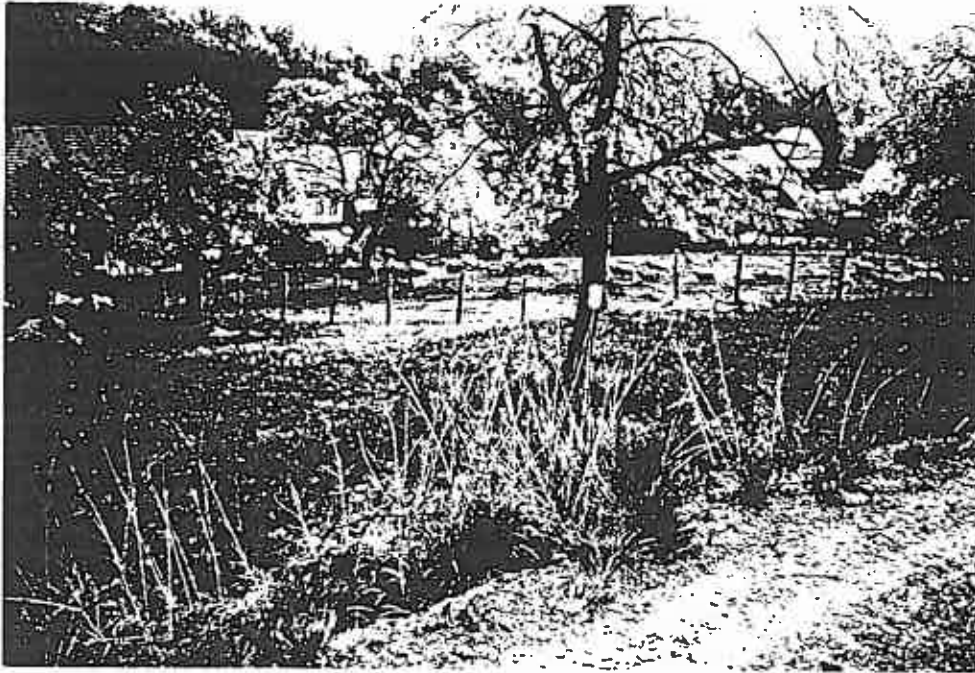


Bild 3: Blick vom Wirtschaftsweg im östlichen Bereich des Plangebiets auf die bestehende Ortslage. Der vorhandene Ortsrand wird durch rückwärtige Nutzgärten und Obstbäume geprägt.



Bild 4: Westlicher Teil des Plangebiets. Hier finden sich noch erhebliche Anteile von älteren Obstbäumen. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für Bebauung erscheint aus landespflegerischer Sicht sehr problematisch.

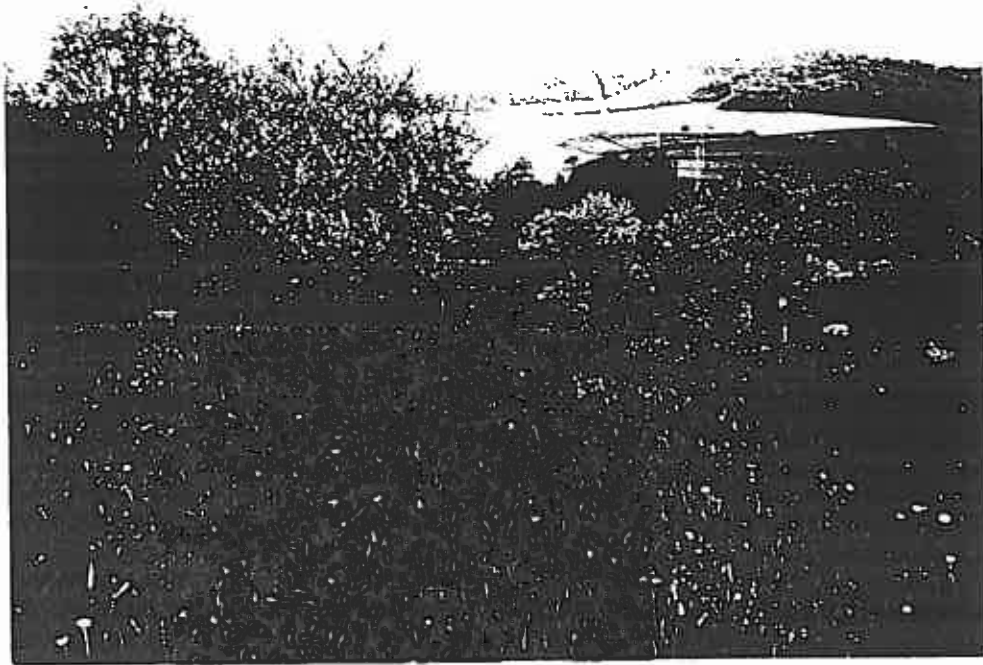


Bild 5: Blick aus dem Plangebiet Richtung OT Schneeweiderhof. Das Bild verdeutlicht die Exposition des Gebietes und unterstreicht die Notwendigkeit einer wirksamen landschaftlichen Integration.



Bild 6:
Im Norden verläuft (außerhalb des Plangebiets) ein zeitweise wasserführender Graben. Durch Abschwemmung von Düngemitteln hat sich eine nitrophile Staudenflur entwickelt

3 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

3.1 Boden (Bestand)

Art des Gesteins/der Ablagerung:	(Staublehm) über Sand und Sandstein, Konglomeraten, (Arkosen, Schieferton)
Bodentypen	
Hauptgesellschaft:	Ranker, Braunerden, basenarm bis podsoliert
Nebentypen:	(Rigosol, Pseudogleye)
Bodenarten	
Hauptarten:	(Blöcke, Steine, Kies, Grand), Sand
Nebenarten:	(Schluff, Lehm)
Geologische Altersstellung:	(Quartär) über vorwiegend Oberrotliegendem
Vorkommen:	Nahesenke, Pfälzer Sattel

3.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Plangebiet weist eine mäßige Neigung nach Südosten auf. Das Gefälle ist unterschiedlich stark und beträgt zwischen ca. 6 % und 11 %. Die Erosionsgefährdung ist auf den Flächen, auf denen eine durchgängige Grünüberdeckung vorhanden ist, als gering zu bezeichnen. Im oberen Bereich des Plangebietes ist die Erosionsgefahr potentiell höher, da es sich hier um Ackerflächen handelt, die jahreszeitlich bedingt, zeitweise offenliegen. Bei offenliegenden Böden ist mit einem Abtrag in Höhe von 15 - 30 t/ha zu rechnen! Das Gebiet wird von einem befestigten Wirtschaftsweg, der diagonal zum Hang verläuft, durchzogen. Ein zweiter Wirtschaftsweg verläuft auf den ersten 50 m asphaltiert, dann unbefestigt, im nordwestlichen Teil des Plangebietes, quer zum Hang.

3.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig. Es muß darauf geachtet werden, daß die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum

- die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren;
- die Erosionsgefährdung sowohl durch geeignete Bewirtschaftungsformen und die Anlage von
- Windschutzpflanzungen zu vermindern.

3.1.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes

Bei einer Maximalausnutzung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der erforderlichen Anlage von Erschließungsstraßen ergibt sich eine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung. Auf diesen zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden

und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung nimmt ab; und das Bodenleben wird vernichtet.

Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Wohngebäude ist darüber hinaus mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da aufgrund des vorhandenen Reliefs zur Anlage von Erschließungsstraßen und den Wohngebäuden Einschnitte (bergseits) bzw. Aufschüttungen (talseits) erforderlich werden, ist mit einem zusätzlichen Verlust von gewachsenem Boden, insbesondere von Oberboden, zu rechnen.

Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist nicht vermeidbar. Innerörtliche Baulücken im erforderlichen Umfang sind in Eßweiler nicht vorhanden.

3.1.4 Planerische Konsequenz

Durch folgende Maßnahmen ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Dazu sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zu regeln:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung;
- sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge);
- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß, z. B. durch Reduzierung der GRZ, Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag;
- Vermeidung von unnötigen Geländemodulationen durch sinnvolle Erschließung des Baugebietes.

Der Grad der Versiegelung ist auch dadurch zu reduzieren, daß die geplanten Gebäude möglichst nah an die Erschließungsstraßen gebaut werden.

Ein Ausgleich für durch Bebauung entfallende Bodenflächen ist direkt nur durch entsiegelnde Maßnahmen herzustellen. Die Möglichkeiten dafür sind innerhalb des Gemeindegebiets zu prüfen!

3.2 Wasserhaushalt

Gemäß den vorliegenden Unterlagen der Landschaftsplanung ist die Fläche des Plangebietes für das Wasserpotential ohne besonderen Bezug. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen im Mittel 750 - 800 mm/Jahr. Ein Teil der anfallenden Niederschläge versickert im Plangebiet. Darüber hinaus anfallende Mengen fließen nach Norden zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Breitenbach und nachfolgend zum Glan ab.

Die anstehenden Rotliegendensedimente des Saar-Nahe-Berglandes haben hier als Kluftgrundwasserleiter eine starke Grundwasserführung. Der anstehende Oberboden ist nicht grundwasserbeeinflusst.

3.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Wasserqualität im Planungsraum beziehen sich vor allem auf das Grundwasser. Durch Eintrag bzw. Abschwemmung von Düngemitteln und Bioziden wird die Grundwasserqualität und die Wasserqualität des nach Westen abfließenden Breitenbaches und nachfolgend des Glan gem. Gewässergütékarte Rhld.Pf. Ausgabe 1993 nur sehr gering beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Wasserführung ergeben sich aus den auftretenden Abflussspitzen aus bebauten Bereichen während und unmittelbar nach stärkeren Niederschlägen.

3.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund- wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren.

3.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Durch die zu erwartende Versiegelung (private Bauflächen/Erschließungsstraße) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung zum Vorfluter ist mit einer Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Ein deutliches Absinken des Grundwasserspiegels ist aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes jedoch nicht zu befürchten.

3.2.4 Planerische Konsequenz

Um die Belastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters und der nachfolgenden Gewässer möglichst gering zu halten, sind unbelastete Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern, verdunsten bzw. zurückzuhalten (Brauchwassernutzung). Dazu ist

- die Anlage von Versickerungs-/Verdunstungsflächen (Tümpel),
- die Rückhaltung unbelasteter Oberflächenwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung vorzusehen.

Vor allem aber ist die Versiegelung der Flächen zu begrenzen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Abflußspitzen, die für den Vorfluter bzw. die Kanalisation eine zusätzliche Belastung darstellen, können durch die Rückhaltung in privaten Zisternen nur zu einem geringen Teil abgepuffert werden.

Die Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer erscheint auf den Grundstücken im Baugebiet nicht ohne weiteres möglich. Genaueres ist im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zu ermitteln.

Es wird daher empfohlen, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser im Gebiet zu sammeln und zu einer geeigneten Stelle unterhalb der bebauten Ortslage zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen, falls eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Gebiet nicht möglich sein sollte.

Sofern der Eingriff in den Wasserhaushalt nicht vermieden werden kann (keine Versickerungsmöglichkeit im Gebiet), ist durch die größtmögliche Vermeidung von Versiegelungen und die Errichtung von Zisternen eine Minimierung des Eingriffs möglich. Bei externer Versickerung oder zumindest zeitverzögerter Ableitung des gesamten Oberflächenwassers aus dem Plangebiet kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend ausgeglichen werden.

Nicht auszugleichen ist der zu erwartende zusätzliche Wasserverbrauch in den privaten Haushalten. Um den Eingriff soweit wie möglich zu vermeiden, ist auf die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung Wert zu legen (z.B. durch Hinweise im Bebauungsplan und/oder Information der Bauherren).

3.3 Klima/Luft

Der Bereich des Untersuchungsraumes sowie das umgebende Berg- und Hügelland liegt in einem kühlgemäßigten Hügellandklimabereich mit ozeanischer Prägung. Die jährliche mittlere Niederschlagssumme beträgt 750 bis 800 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C. Die überwiegenden Windrichtungen kommen aus West, Nordwest und Südwest (ca. 50 %). Zu etwa 28 % sind Winde aus östlichen Richtungen zu verzeichnen.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes wegen ihrer geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorliegenden Wiesenflächen erwärmen sich über Tag sehr schnell und kühlen nachts rasch wieder ab. Bedingt durch die Geländeneigung fließen diese Luftmassen jedoch kontinuierlich nach Nordwesten ab und der Ortslage im Talbereich zu. Von einem regelrechten Kaltluftentstehungsgebiet kann also nicht gesprochen werden. Die oberhalb des Plangebietes gelegenen offenen Ackerflächen haben aufgrund der fehlenden gliedernden Elemente an Hochgrün Bedeutung für den Kaltluftabfluß aus dem Entstehungsgebiet unterhalb des Potschbergs.

3.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Im Plangebiet bestehen z. Z. keine Beeinträchtigungen des Klimapotentials. Überörtlich wirkende Beeinträchtigungen des Klimas bzw. Verfrachtungen von Luftschadstoffen aus westlich gelegenen Belastungsgebieten (Saarland) sind möglich, können jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

3.3.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Das Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftabflußbahnen zur Durchlüftung der Ortslage ist zu beachten.

3.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Es kommt durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur. Lokale Luftabflußbahnen können u. U. durch die Anlage einer hangparallelen, zeilenartigen Bebauung abgeriegelt werden, wodurch die Durchlüftung der darunterliegenden Ortslage im Talbereich behindert werden kann. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen O₂-Produktionsmassen sind für die lokale Kaltluftentstehung (Verdunstungspotential) von Bedeutung.

3.3.4 Planerische Konsequenz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist generell darauf zu achten, daß die aufgrund der unterschiedlichen Erwärmung der Flächen (bebaute Flächen, Gärten usw.) entstehenden lokalen Winde weiterhin ungehindert abfließen können.

Durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen (z. B. für Zufahrten und Stellplätze) soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt werden.

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu regeln:

- Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Luftabfluß nicht behindern.
- Süd-, west- und südwest-exponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.

- Private Stell-/Parkplätze sollen begrünt bzw. durch großkronige Laubbäume verschattet werden.

Der Eingriff in klimawirksame Strukturen innerhalb des Plangebietes kann durch die o.a. Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Als Vermeidungsmaßnahmen sind der größtmögliche Verzicht auf Versiegelungen und Verzicht auf riegelartige Baustrukturen zu berücksichtigen.

3.4 Arten- und Biotoppotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes liegt im Bereich des Perlgras-Buchenwaldes auf basenreichen Sedimentgesteinen. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme dokumentiert.

Wertvolle Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch Biotope gekennzeichnet. Das Plangebiet wird diagonal zum Hang von einem befestigten Wirtschaftsweg durchzogen. Dieser ist teilweise in das Gelände eingeschnitten, so daß sich rechts und links ca. 2,00 -3,00 m hohe Böschungen ergeben. Die Böschungen sind überwiegend mit landschaftstypischen Gehölzen bestanden (Obstbäume, Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hasel, etc...). Teilweise finden sich in der westlichen Böschung auch Korniferen, wie Fichten und Lärchen, die offensichtlich angepflanzt wurden.

Im unteren, unmittelbar an die bebaute Ortslage grenzenden Teil des Plangebietes werden die Grünlandflächen als Weide genutzt und sind mit einem hohen Anteil älterer Obstbäume bestanden. Diese Gehölzbestände mit teilweise Totholzanteil sind insbesondere für zahlreiche Insekten- und Vogelarten von großer Bedeutung.

3.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Der Bestand bzw. die Entwicklung einer natürlichen Tier- und Pflanzenwelt ist im Planungsraum vor allem durch die Bewirtschaftungsform (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) beeinträchtigt. Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen besonders im südlichen Teil des Plangebietes und den daran anschließenden Flächen wurde einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln und Insekten, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich sind und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind. Die Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen als Heuwiesen bedeutet besonders durch die vollständige Mahd der Flächen starke Eingriffe in die dort vorkommenden Tierpopulationen.

3.4.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. Hier kommt besonders den Streuobstwiesen und Feldgehölzen in unmittelbarer Nähe der Ortslagen auch als landschaftsprägendes Element hohe Bedeutung zu.

Aus landschaftsökologischer Sicht sollten Teile der Wiesenflächen nur einmal pro Jahr gemäht werden. Als Zeitpunkt wird, auch vor dem Hintergrund des Schmetterlingsschutzes, etwa Anfang September für günstig angesehen. Bei der Mahd ist ferner zu berücksichtigen, daß nur jeweils einzelne Teilflächen in zeitlich versetzten Abschnitten gemäht werden, um den vorhan-

denen Tierarten Flucht- bzw. Rückzugsmöglichkeiten zu erhalten. Darüber hinaus soll das anfallende Mähgut für ca. 1 - 2 Wochen in den Randbereichen der Flächen gelagert werden, um anhaftenden Entwicklungsstadien (Ei, Larve, Puppe usw.) den Abschluß der Entwicklung im Biotop zu ermöglichen.

3.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung der Fläche als Baugebiet wird die Streuobstwiesennutzung vollständig aufgegeben und die vorhandenen, zum Teil alten Obstbäume verloren gehen. Die südlich angrenzenden Ackerflächen werden ebenfalls durch Bebauung in Anspruch genommen.

Da die vorhandene Breite der bestehenden Wirtschaftswege zur Erschließung des Gebietes nicht ausreichen wird, werden durch Inanspruchnahme der erwähnten Böschungen wertvolle Heckenstrukturen stark beeinträchtigt, womit ein Verlust u. a. von Vogelnistgelegenheiten verbunden ist.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahme besteht die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens.

3.4.4 Planerische Konsequenz

Die stabile Erhaltung von Tierpopulationen ist nur über vernetzende Elemente (Biotopverbundsysteme) zu sichern. Im Plangebiet ist daher

- auf eine intensive Durchgrünung der bebauten Bereiche mit landschaftsgerechten, der HPNV entsprechenden Pflanzen zu achten;
- auf eine Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu verzichten;
- im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen, insbesondere im südlichen Randbereich, vorzusehen (Anlage einer Streuobstwiese);
- die Böschungen sind, sofern sie durch die Planung beeinträchtigt werden, gleichwertig wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für das Böschungsverhältnis, die Tiefe des zu bepflanzenen Heckenstreifens und die Auswahl der Gehölze.

Als Vermeidungsmaßnahme ist zunächst zu überprüfen, ob auf die Inanspruchnahme der relativ dicht mit Obstbäumen bestandenen Wiesenflächen westlich des Wirtschaftsweges verzichtet werden kann. Die bedeutenden vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Erstellung des Bebauungsplanes lagemäßig zu erfassen, damit diese bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt werden können.

Ein Ausgleich für in diesem Bereich entfallene Strukturen ist aufgrund des Alters/Reifegrades direkt nicht möglich!

Die Neuanlage von Streuobstbeständen ist zwar grundsätzlich sinnvoll, erfordert aber neben einer ausreichenden Flächengröße auch deren Unterhaltung und Pflege. Diese ist z. B. durch Pachtverträge zu gewährleisten. Dennoch sind für entfallende Baumbestände ersatzweise Obstbäume sowohl auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, als auch als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential

Das im Plangebiet vorhandene Gelände weist eine mäßige bis starke Neigung Richtung Norden auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ortslage Eßweiler begrenzt. Nach Süden, Westen und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, meist Ackerland und teilweise Grünland mit Obstbeständen, an.

Die Erholungseignung der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche wird vor allem durch die Zugänglichkeit (Wanderweg) und die hervorragende Aussicht in die freie Landschaft, besonders auf die gegenüberliegende Talseite, die Südabhänge des Königsberges (Landschaftsschutzgebiet) und des Selberges, geprägt. Sie ist auch aufgrund der artenreichen Mähwiesen und der vorhandenen Obstbäume als hervorragend zu bezeichnen.

Der vorhandene befestigte Wirtschaftsweg ist Teil des Westpfalz-Radwanderwegenetzes (Radwanderweg R 12) und ist auch als Ortsrandweg um Eßweiler von Bedeutung.

3.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird derzeit lediglich im südlichen oberen Bereich durch die strukturarme ackerbauliche Nutzung beeinträchtigt. Die südlich verlaufende 20-kV-Stromleitung tritt kaum störend in Erscheinung. Ebenfalls unmittelbar südlich befindet sich ein Lagerplatz für ausgediente landwirtschaftliche Gerätschaften. Er trägt jedoch nur unwesentlich zu einer Störung des Landschaftsbildes bei.

3.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Im Planungsraum muß die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente vorangetrieben werden. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Eingrünung der bebauten Ortslage, z. B. durch Streuobstwiesen oder Feldgehölze.

3.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Am Rothenweg“ ist aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand und durch den Wegfall wertvoller landschaftlicher Strukturelemente mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen

3.5.4 Planerisches Erfordernis

Das aufgrund der Vielfältigkeit der umgebenden Landschaft (Glantal und Kuseler Bergland) hohe Erholungspotential ist nachhaltig zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Dazu zählen nicht nur naturräumliche Potentiale, sondern auch die homogene Erscheinung der Siedlungskörper. Die vorhandene Streckenführung des Radwanderweges ist entweder gleichwertig zu erhalten oder zu verlagern.

Im Bebauungsplan müssen daher textliche Festsetzungen enthalten sein, die die Gestaltung der geplanten Gebäude hinsichtlich Kubatur und vor allem im Hinblick auf die Fernwirkung wichtigen Dachlandschaft (rote Dacheindeckung, Traufständigkeit zu den Höhenlinien) treffen. Nach Süden hin soll eine intensive Eingrünung des Baugebietes durch die Anpflanzung von Obstbäumen auch auf den Privatgrundstücken erfolgen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Bedingt durch die exponierte Lage sollte die Geschossigkeit der Gebäude 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50° vorzusehen.

Zur Verdeutlichung der zukünftigen Ortsrandsituation sollen die geplanten Gebäude, insbesondere im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes, traufständig, d.h. quer zum Hang, gestellt werden.

Zur Vermeidung des Eingriffs in historisch gewachsene Landschaftsstrukturen (Streuobstwiesen im Ortsrandbereich) ist zu prüfen, ob auf die Bebauung der Fläche westlich des Wirtschaftsweges verzichtet werden kann. Sämtliche o.a. angeführten planerischen Erfordernisse können lediglich zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dienen. Ein direkter Ausgleich kann nicht erreicht werden. Das Erholungspotential, welches die Fläche des Plangebietes beinhaltet, kann durch Anreicherung der südlich angrenzenden strukturarmen Ackerflächen mit Magerwiesen, Obstbeständen und Feldgehölzen weitgehend kompensiert werden.

3.6 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothenweg“ handelt es sich um die Inanspruchnahme von bisher un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die wesentlichsten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes liegen in der Inanspruchnahme linienhafter Gehölzstrukturen in Verbindung mit einer bis zu 2,00 m hohen Wegböschung. Außerdem erfolgt im Westen des Plangebiets durch die Inanspruchnahme von Streuobstbeständen ein geringer Eingriff sowohl in das vorhandenen Arten- und Biotoppotential sowie in das Landschaftsbild.

Durch die Überbauung bisher offenliegender Ackerflächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Naturraumpotentials „Wasser“. Diese ist allerdings nur relativ gering zu bewerten, da im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens nachgewiesen wurde, daß das auftreffende Niederschlagswasser im Gebiet nur zu einem sehr geringen Anteil versickert und ansonsten oberflächennah zum nördlich liegenden Graben abfließt.

Das Naturraumpotential „Boden“ wird überwiegend durch potentielle Überbauung von Grundstücken beeinträchtigt. Die Anlage von Erschließungsstraßen erfolgt weitgehend unter Nutzung bereits vorhandener Wirtschaftswege, die verbreitert werden.

Das Landschaftsbild und Erholungspotential wird durch den vorliegenden Bebauungsplan insofern beeinträchtigt, daß die Fläche des Plangebietes relativ exponiert liegt (vgl. Fotos). Außerdem wird ein überörtlicher Wanderweg teilweise zur Erschließung des Baugebietes herangezogen. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale resultieren überwiegend aus der Versiegelung von bisher als Gärten genutzten Flächen. Damit werden das Funktionsgefüge „Boden“ und „Wasserhaushalt“ beeinträchtigt. In etwas geringerem Umfang erfolgen Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential durch Entfernung einzelner älterer Obstbäume.

Nachstehend werden die das jeweilige Naturraumpotential betreffenden Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen beschrieben.

3.6.1 Boden

Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Bodenflächen kann funktional nur durch Entsiegelungsmaßnahmen und durch die Schaffung der Voraussetzungen, daß sich eine belebte Bodenschicht entwickeln kann, ausgeglichen werden. Geeignete Flächen dazu stehen im Gemeindegebiet allerdings nicht zur Verfügung.

Vermeidungsmaßnahmen:

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht einerseits die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, schreibt andererseits aber auch die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke fest. Im Bebauungsplan wird ferner geregelt, daß die belebte Bodenschicht jeweils getrennt auszubauen und sinnvoll weiterzuverwenden ist. Langfristig ist daher nicht von einem nachhaltigen Eingriff in das Funktionsgefüge Boden auszugehen.

Kompensationsmaßnahmen:

Entsiegelungsmaßnahmen als direkter funktionaler Ausgleich können aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht durchgeführt werden.

3.6.2 Wasser

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Naturraumpotential „Wasser“ können erst nach Vorliegen abschließender Aussagen zum Entwässerungskonzept benannt werden.

3.6.3 Klima / Luft

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen regeln die textlichen Festsetzungen, daß Flächen für Zufahrten und /oder Stellplätze in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden müssen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus wird die gem. BauNVO zulässige GRZ von 0,6 im „Dorfgebiet“ auf 0,5, im „Allgemeinen Wohngebiet“ auf 0,4 begrenzt. Die Überschreitungsmöglichkeit dieser Werte ist gem. textlichen Festsetzungen nicht vorgesehen.

Kompensationsmaßnahmen:

Zur Kompensation von zusätzlichen Aufheizungseffekten, die durch Bebauung und/oder Versiegelung hervorgerufen werden, wird festgesetzt, daß Fassaden, die nicht durch Fenster oder sonstige Öffnungen gegliedert sind, zu 30 %, Fassaden von Garagen zu 50 % zu begrünen sind.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° sind dauerhaft zu begrünen.

Auf den privaten Gartenflächen ist je 200 m² ein großkroniger Laubbaum, alternativ 5 Sträucher zu pflanzen. Dadurch wird zusätzliches Verdunstungs- bzw. Verschattungspotential geschaffen, was Aufheizungseffekte und damit nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima mindert.

Im öffentlichen Straßenraum sind je 200 m² ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, wodurch Verschattungseffekte erreicht werden.

3.6.4 Arten- und Biotoppotential

Vermeidungsmaßnahmen:

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die Überschreitung der zulässigen GRZ im ALLGEMEINEN WOHNGBIET ausgeschlossen. Im DORFGEBIET wird die zulässige GRZ verringert. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Streuobstwiesenresten insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes vermindert werden. Die Inanspruchnahme der im LPB beschriebenen lineienhaften Strukturen an den Böschungen parallel zu den Wegen kann nicht vermieden werden

Kompensationsmaßnahmen:

Zum Ausgleich für durch Überbauung entfallende Grünstrukturen wird im Bebauungsplan durch Textliche Festsetzungen die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Je 200m² Gartenfläche soll ein Obstbaum oder alternativ fünf Sträucher angepflanzt

werden. Die Festsetzungen regeln, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden.

Zur Sicherstellung einer dem Standort entsprechenden Vegetation bei künftigen Pflanzmaßnahmen werden dem Bebauungsplan Pflanzenlisten beigegeben.

Zur Schaffung zusätzlichen Biotoppotentials bzw. als Teilersatz für durch Baumaßnahmen entfallende Obstgehölze wird im Westen des Plangebietes die noch rudimentär vorhandene Streuobstwiese als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist gem. den textlichen Festsetzungen mit hochstämmigen Obstbäumen bis zu einer Dichte von einem Baum je 150 m² zu ergänzen. Gleichzeitig sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Die mit der Anlage der Obstwiese verbundene Sicherung der Biotopstrukturen in Ortsrandlage kann daher als Kompensationsmaßnahme gewertet werden.

3.6.5 Landschaftsbild und Erholungspotential

Der Bebauungsplan regelt städtebaulich gestalterische Sachverhalte, so daß ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Entwicklung und Erhaltung eines für die Region typischen Ortsbildes und Ortsrandes unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnanforderungen geleistet werden kann.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Gebäudestellung und insbesondere zur Dachgestaltung (Farbe der Eindeckungen) werden nachteilige optische Beeinträchtigungen vermieden.

3.7 Bilanzierung Bestand/Planung

Bestand *)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
landwirtschaftl. Fläche (intensiv genutzter Acker)	17.300	0,3	6.920
Wiesenflächen (z. T. Nutzgarten)	960	0,5	480
private Nutz- und Ziergärten	384	0,4	154
Obstwiese	5910	0,8	4.728
überbaute Grundst.fl.	256	0	0
Lagerplatz / Wiese	2.470	0,4	988
Gehölzstreifen am Weg	900	0,7	630
Wirtschaftswege	1.820	0	0
			13.910 (Vergleichswert „Bestand“)

Planung *)

Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
Straßenflächen	3.800	0,0	--
öffentl. Grünflächen,	600	0,6	360
Obstwiesenergänzung am Ortsrand (Kompensationsfläche)	5.800	0,8	4.640
überbaubare Grundstücksflächen	8 130	0,0	--
private Gartenflächen	11.770	0,5	5.885
			10.885 (Vergleichswert „Planung“)

*) Die verwendeten Faktoren zur ökologischen Wertigkeit dienen lediglich dem Vergleich bzw. der Einordnung eines Eingriffs / einer Maßnahme. Dabei erhält eine vollständig versiegelte Fläche z.B. Asphaltstraße den Faktor 0, eine Fläche, die z.B. nach § 24 LPFIG geschützt ist erhalte den Faktor 1. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung kann jedoch keine direkte Quantifizierung von Kompensationsmaßnahmen oder gar der „Nachweis“ einer Kompensation abgeleitet werden.

3.8 Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landschaftsplanung

Im Bebauungsplan und in den dazugehörigen textlichen Festsetzungen werden die im landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen planerischen Erfordernisse weitestgehend berücksichtigt. Insofern wird zur Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild beigetragen.

Dennoch verbleibt durch die zu erwartende Versiegelung durch Erschließungsanlagen und die Überbauung bisher nicht bebauter Weideflächen ein Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ein Eingriff in das Landschaftsbild. Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch Versiegelung wäre funktional nur durch Entsiegelung entsprechend großer Bereiche herzustellen. Dies ist im näheren und weiteren Umfeld des Planvorhabens nicht möglich.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann im Gebiet aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse nur zum Teil kompensiert werden, da eine Versickerung nicht möglich ist. Daher wird die Rückhaltung in Teichen und die Nutzung des unverschmutzten Oberflächenwassers in Zisternen festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen). Die Ausgleichsfläche wird mit einheimischen Obstbäumen aus den Empfehlungslisten, die den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beiliegen, bepflanzt. Zur Minimierung der Aufheizungseffekte, die durch den Straßenbau der Erschließungsstraße entstehen, wird pro ca. 120 qm Straßenfläche ein Straßenbaum angepflanzt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erscheinen insgesamt jedoch nicht ausreichend, um den Eingriff in das Landschaftsbild, vor allem aber das Biotoppotential, welches mit der Inanspruchnahme der Streuobstwiesenbereiche im Westen des Plangebietes beeinträchtigt wird, zu ersetzen. Es wird aus landespflegerischer Sicht daher vorgeschlagen, entweder auf die Inanspruchnahme der westlich des Wirtschaftsweges liegen-

den Obstwiese zu verzichten oder an anderer Stelle im Ortsrandbereich der Gemeinde Eßweiler die Anlage bzw. die Ergänzung von Streuobstbeständen vorzusehen.

Sollten dazu geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, bzw. zu vertretbaren Konditionen erworben werden können, sind im Talbereich des Breitenbaches Maßnahmen zur Offenhaltung des Talbereiches durchzuführen. Es handelt sich hierbei um extensive Wiesenflächen beidseits des Baches. Sie weisen vor allem im südlichen Bereich starke Verbuschungstendenzen auf. Mit der Offenhaltung dieser Flächen kann vor allem ein Beitrag zur Entwicklung eines vielfältigen Landschaftsbildes in der Nähe fremdenverkehrlich attraktiver Punkte (Sprengelburg) geleistet werden. Die Maßnahme sollte durch anfangs zweimalige Mahd, später ein - zweimalige Mahd umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bei Verpachtung der Flächen bietet es sich an, die Durchführung der Maßnahme vertraglich zu sichern.

PFLANZENLISTEN

Liste 1:

**Bäume und Sträucher zur Gestaltung privater
Gartenflächen, insbesondere Ortsrandbereich**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 2x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Saatgut zur Anlage extensiver Grünflächen (z.B. Untersaat für Streuobstwiese)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

