

# BEGRÜNDUNG

zum Erweiterungs- und Änderungsplan II zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim

## 1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim beabsichtigt den Erweiterungs- und Änderungsplan I zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" zu ändern.

Das Wohnbaugebiet "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Hundheim. Die Zufahrt erfolgt über die Hirsauer Straße (ehemalige K 26) und über die bereits ausgebaute Straße "Am Mittelberg".

## 2. Gegenstand der Änderungen

2.1 Im Bebauungsplan und den Textlichen Festsetzungen wird auf besondere bauliche Maßnahmen hingewiesen, die wegen der Hangrutschgefahr im südlichen Teil des Baugebietes zusätzlich, zu der bereits durchgeführten Hangsanierung, erforderlich sind.

2.2 Im Zuge vorgenannter Änderung soll das bestehende Wohnbaugebiet um ein Baugrundstück in Richtung Hirsauer Kapelle erweitert werden. Der geplante Bauplatz befindet sich auf einer Teilfläche der Parzelle 355/1 an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes, zwischen der Hirsauer Straße und dem Glan.

2.3 Das Grundstück, Flurstück-Nr. 38/13 in der Gemarkung Offenbach wird für die Durchführung landespflegerischer Ausgleichspflanzungen als Teilbereich 2 zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Demzufolge wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, einschließlich dem zusätzlichen Bauplatz auf der Parzelle 355/1, als Teilbereich 1 bezeichnet.

## 3. Geltungsbereich und Gebietsgröße

Der räumliche Geltungsbereich des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg", Teilbereich 1 umfaßt:

- den rechtskräftigen Erweiterungs- und Änderungsplan I zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" in der Planfassung vom Februar 1990,
- das von diesem Bebauungsplan nicht erfaßte Baugrundstück auf einer Teilfläche der Parzelle 355/1, an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird für einen zweiten Teilbereich mit einer Fläche von ca. 1,17 ha die Anpflanzung von 6 Wildobstbäumen festgesetzt. Dieser Teilbereich 2 liegt zwischen Offenbach und Deimberg, südlich der Straßenböschung der K 63 (Gemarkung Offenbach, Flurstück-Nr. 38/13).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich der Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Erweiterungs- und Änderungsplanes I zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" vergrößert sich durch den zusätzlichen Bauplatz um ca. 0,1 ha auf insgesamt ca. 1,75 ha. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes (Teilbereich 1 und 2) beträgt damit rund 2,9 ha.

#### 4. Planungsanlaß

Im Frühjahr 1998 kam es beim Aushub der Baugrube auf dem Grundstück, Flurstücks-Nr. 477/15 im südlichen Teil des Baugebietes zu einem Hangrutsch. Da die Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken eine weitere Destabilisierung des Hanges befürchtete, wurde das Geologische Landesamt, Rheinland-Pfalz um eine Begutachtung des Schadensfalles gebeten.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden in der Folgezeit 10 Baggerschürfe und 3 Kernbohrungen im Bereich des Neubaugebietes durchgeführt. Die 3 Bohrpunkte wurden zur Erfassung der Hangbewegungen als Inklinometer - Meßstellen ausgebaut. Zusätzlich wurden 16 geodätische Meßpunkte gesetzt, eingemessen und einmal im Monat meßtechnisch überwacht.

Näheres hierzu ist der Geotechnischen Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vom 22.12.1998 zu entnehmen, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Postfach 1180, 67742 Lauterecken eingesehen werden kann.

Auf Grundlage dieser Geotechnischen Stellungnahme wurden wegen der Hangrutschgefahr im südlichen Teil des Baugebietes ein Stützsystem aus Verpreß-Zugpfählen und Pfahlbock-Stützkonstruktion zur Stabilisierung eingebaut sowie Entwässerungsbohrungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein seit 1976 bewährtes Sanierungsverfahren, welches von der Injekta Spezialtiefbau GmbH, 83024 Rosenheim im Jahr 1999 durchgeführt wurde.

Das Geologische Landesamt, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz bestätigt mit Schreiben vom 16.08.2000, Az.: 32/550/98 Dr. Ro/pb, daß die Sanierungsarbeiten zur Hangstabilisierung erfolgreich abgeschlossen sind und aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände gegen eine Freigabe des Neubaugebietes zur Bebauung bestehen.

Im weiteren Text des Schreibens werden noch einige Empfehlungen ausgesprochen, die bei der Bebauung der betroffenen Grundstücke zu beachten sind.

Die Information über die bereits durchgeführte Hangsanierung, in Verbindung mit den noch erforderlichen besonderen baulichen Maßnahmen im Bereich der betroffenen Grundstücke, ist für die Bauinteressenten von nicht unwesentlicher Bedeutung.

Aus diesem Grund ist es geboten, den Bebauungsplan zu ändern und entsprechende Hinweise in die Planurkunde und die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung soll auch noch ein zusätzlicher Bauplatz auf einer Teilfläche der Parzelle 355/1, an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes entstehen. Der Bauplatz schließt direkt an die vorhandene Bebauung nördlich der Hirsauer Straße an und rundet das Baugebiet an dieser Stelle ab.

Das Grundstück war im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht als Bauplatz ausgewiesen, da die überbaubare Fläche durch die vorhandene 20 KV-Hochspannungseileitung in nicht unerheblichem Maße eingeengt wird.

Die Ausweisung des Bauplatzes an dieser Stelle, läßt sich mit der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vereinbaren. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, daß das Grundstück ohnehin voll erschlossen ist, da es direkt an die Hirsauer Straße angrenzt und damit ein Anschluß an alle Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet ist.

## 5. Erläuterung der Planung

Um Nutzungskonflikte in Bezug auf das nahegelegene Sportplatzgelände zu vermeiden, wird der zusätzliche Bauplatz als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Textlichen Festsetzungen (Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden komplett überarbeitet und den gültigen Gesetzen, dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), in der Fassung der Änderung vom 05. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) und der Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl.2005, S. 387) angepaßt.

Unter 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Beispielen angeführt.

Die Pflanzbindungen nach 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden detaillierter dargelegt und auf einen, aus heutiger Sicht erforderlichen Mindestumfang erweitert. Die Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen, die Pflanzenarten für Fassaden- und Dachbegrünungen sind in 3 Listen detailliert aufgeführt.

Als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie 6 Wildobstbäumen auf dem Grundstück, Flurstücks - Nr. 38/13 in der Gemarkung Offenbach (Teilbereich 2) vorgesehen.

Unter 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen eingegangen, die wegen des Hangrutsches erforderlich werden.

## 6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

### 6.1 Eingriffssituation und Beeinträchtigungen

Durch die Erweiterung des Baugebietes um einen Bauplatz erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das zusätzliche Baugrundstück befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland. Der ökologische Wert der in Anspruch genommenen Flächen ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

Durch die geplante Bebauung des Erweiterungsgrundstückes werden dem Naturhaushalt ca. 250 qm unbebaute Bereiche entzogen. Beim Bodenabtrag wird das natürliche Bodenleben gestört.

Die Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist nur von geringer Bedeutung, da das zusätzliche Baugrundstück die vorhandene Bebauung in diesem Bereich weiterführt und abrundet.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und in vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (vgl. auch § 202 BauGB). Die Wiederverwendung des Oberbodens und des Materials der Bodenklassen 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1a Abs.1 BauGB).

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sollen nicht versiegelt werden.

Zulässig sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen.

Die Sammlung des Dachabflusses in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

Flachdächer und Fassaden sollen begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

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

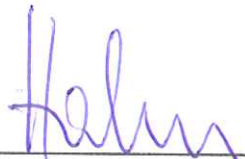
**Begründung zum Erweiterungs- und Änderungsplan II zur Neufassung des Bebauungsplanes  
"Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" der Ortsgemeinde Offenbach - Hundheim**

---

Mit Anpflanzung der 4 großkronigen Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der 6 Wildobstbäume auf dem Grundstück, Parzelle 38/13, wird ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Flächenversiegelungen durch das zusätzliche Baugrundstück geschaffen.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

Offenbach-Hundheim, den 12. Juli 2006  
Für die Ortsgemeinde Offenbach - Hundheim:



Hahn, Ortsbürgermeister (D.S.)

