

## **BEGRÜNDUNG**

zu dem Bebauungsplan "Pfarracker - 2. Erweiterung" in der Ortsgemeinde Rothselberg

### **1. Allgemeines**

Nachdem die Neubaugebiete weitgehend aufgefüllt sind und im Ortsinnenbereich kaum Baulückensubstanz vorhanden ist, verfügt die Ortsgemeinde Rothselberg derzeit nicht mehr über ausreichende Bauflächenpotentiale zur Deckung des vorhandenen Bedarfes und Sicherung der Ortsentwicklung.

Mit dem Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde somit der allgemeinen kommunalen Verpflichtung nach, Wohnbaugrundstücke in ausreichender Größe und Zahl für den Eigenbedarf bereitzuhalten.

### **2. Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Rothselberg und schließt an die bebaute Ortslage in südwestlicher Richtung an. Es stellt eine harmonische Ortserweiterung dar.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1,33 ha, wobei rund 0,73 ha auf die Baugrundstücke und rd. 0,43 ha auf die Ersatzfläche entfallen. Die Ersatzfläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 3600, 3605 und 3633 außerhalb des Baugebietes hat eine Größe von 2,11 ha.

### **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der ROP Westpfalz von 1989 weist Rothselberg die Funktion "Landwirtschaft" (L) und "Erholung im Verbund mit Nachbargemeinden" (E) zu. Entsprechend dieser raum- und siedlungsstrukturellen Einstufung sind in der Gemeinde die Produktionsbedingungen der Landwirtschaft zu sichern und die vorhandenen Potentiale des Faktors Erholung und Fremdenverkehr zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu nutzen.

Gemeinden ohne explizite "W"-Funktionszuweisung werden grundsätzlich bedarfsorientierte Wohnbauflächenausweisungen im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und ergänzt. Der Aufstellungsbeschluß für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung) hat der Verbandsgemeinderat Wolfstein bereits in seiner Sitzung am 25.05.1988 gefaßt und wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wolfstein am 15.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Die zwischenzeitlich im Entwurf ausgearbeitete Änderung und Ergänzung dieses Bauleitplanes enthält das vorgesehene Baugebiet. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gegeben.

### **4. Planungsgrundsätze und Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.

Bezogen auf den Ortsgrundriß stellt der Planungsbereich eine durchaus sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebildes dar.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse des Geländes und der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Umgebung zu gewährleisten.

#### **4.1 Bauliche Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Baugebiet WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt.

Die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8 entsprechen der BauNVO und der Nutzung des bestehenden Wohngebietes. Die offene Bauweise und die Einzelhausfestsetzung sollen die Ein- und Durchgrünung des Gebietes begünstigen. Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Unterbringung von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen zu sehen.

Bei der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Baugrundstück und Wohngebäude sollen größere Baukörper ausgeschlossen werden, um eine, wie vor schon ausgeführt, Ein- und Durchgrünung sicherzustellen. Durch diese Festsetzung wird auch der Bauweise des bestehenden Wohngebietes entsprochen. Durch eine derartige Festsetzung soll einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Baugebietes mit den Mitteln der Bauleitplanung verhindert werden. In allen Neubaugebieten der Gemeinde wurden bisher nur Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, die sich auch harmonisch in das Dorfbild einfügen, so daß damit die ländliche Struktur erhalten bleibt. Ein Bedarf an Mehrfamilienhäuser in diesem Neubaugebiet ist nicht gegeben.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließungsstraßen passen sich weitgehend den topographischen Gegebenheiten an. Das Plangebiet wird im Süden an die vorhandene Friedhofstraße mit Wendeplatz angeschlossen. Über die Planstraße "B" wird das Neubaugebiet an die bebaute Ortslage angebunden mit Fortführung zur Hauptstraße (L 370). Die Planstraßen "A" und "B" werden in einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Der Straßenausbau ist in multifunktionaler Weise vorgesehen. Der bestehende Wirtschaftsweg wird vom Wendeplatz der Planstraße "A" angeschlossen und bleibt somit in seiner Nutzung erhalten.

An der Friedhofstraße werden öffentliche Parkplätze für Friedhofbesucher ausgewiesen.

Die Planstraßen werden aus verkehrstechnischen Gründen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Aufgrund der prognostizierten Belastung auf der Landesstraße (L 372) wird ein Immissionsschutz für die beabsichtigte Nutzungsart (WA) nicht erforderlich.

## **5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange**

### **5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Durch die Erschließung des Neubaugebietes "Pfarracker - 2. Erweiterung" in der Ortsgemeinde Rothselberg, Verbandsgemeinde Wolfstein, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

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

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

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtungen sind der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPfIG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

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

Das geplante Baugebiet "Pfarracker - 2. Erweiterung" schließt sich südlich an die bestehende Ortslage von Rothselberg an. Es umfaßt 1,71 ha und setzt sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

- Ackerflächen
- Intensivgrünland
- Feuchtgrünland
- Streuobstbeständen
- einer Hecke
- einer Ackerbrache

Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und etwa zu gleichen Teilen von Acker- und Grünlandflächen eingenommen.

Die etwa 400 m<sup>2</sup> große Feuchtgrünlandfläche im Nordwesten des Plangebietes ist wegen ihrer Habitatfunktion für eine hochangepasste Flora und Fauna ökologisch hochwertig.

Die Streuobstbestände sind ein wichtiger Lebensraum für z. T. bedrohte, höhlenbewohnende Säuger, Vögel und Insekten. Sie sind als Teil des durch Bebauung und landwirtschaftliche Intensivierung bereits stark dezimierten Streuobstgürtels um die Ortslage von Rothselberg herum zu betrachten und haben deshalb Vernetzungsfunktion.

### **5.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme**

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

- Neuversiegelung von 0,37 ha aktiver Bodenfläche auf der Basis der Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Veränderung des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen und Abgrabungen
- Verlust von Grünlandflächen
- Verlust von einer Hecke
- Verlust von Streuobstbeständen
- Gefährdung einer Feuchtwiese
- Eingriffe in das Landschaftsbild durch Bebauung im Außenbereich

Die Realisierung des Bauvorhabens hat Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential, das Bodenpotential, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Landschaftsbild.

Bei Durchführung der umfassenden landespflegerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

### **5.4 Begründung der grünordnerischen Belange**

#### 5.4.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

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

Durch das Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB für die beiden Obstbäume und den Feuchtbiotop sollen ökologisch wertvolle Strukturen erhalten bleiben.

Die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist als Ausgleich für die Versiegelung vorgesehen.

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

Eine Dachbegrünung wird empfohlen, um aktive Bodenfläche als Ausgleich für die Versiegelung neu zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), begrünte Dachflächen haben zugleich positive klimatische Effekte.

#### 5.4.2 Maßnahmen auf der Ersatzfläche

Die extensive Grünlandnutzung auf der Ersatzfläche ist zum Ausgleich für verlorengehendes intensives Grünland geplant. Damit soll neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und das Bodenleben aktiviert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die wasserwirtschaftliche Maßnahme beeinträchtigt diese Maßnahme nicht, da sich feuchtes Grünland entwickeln kann.

Die Ersatzpflanzung von Obstgehölzen ist notwendig, um den alten Streuobstgürtel um die Ortslage von Rothselberg wieder zu schließen und die Vernetzung hochangepaßter, zum Teil bedrohter Fauna aufrechtzuerhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hinweis: Der bei Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen.

## **6. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Gemäß § 2 LWG muß Niederschlagswasser vor Ort, wo es anfällt, zur Versickerung gebracht werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung in dem vorliegenden Baugebiet werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- Flächenhafter Rückhalt sowie Teilversickerung durch geeignete Maßnahmen auf den einzelnen Privatgrundstücken, soweit eine Gefährdung der unterhalb liegenden Bebauung ausgeschlossen werden kann.
- Schaffung eines Notüberlaufsystems für das Überschußwasser der Privatgrundstücke mit Vorflut zu einer zentralen Sickeranlage.
- Das Transportsystem, in das auch das Oberflächenwasser der Straße aufgenommen werden soll, besteht aus einer offenen Rinne bergseitig der Planstraße und einem offenen Graben entlang des bestehenden Bebauungsrandes.
- Die bergseitig gelegenen Grundstücke entlasten in die Straßenrinne, der auch das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche zufließt.
- Im Baugebiet nicht versickerndes Wasser kann über ein geeignetes Transportsystem zu einer zentralen Sickerfläche in der Talaue des Breitenbaches abgeleitet werden. Die Trasse für diese Notentlastung verläuft zunächst entlang der Friedhofstraße (offene oder abgedeckte Rinne), entlang des Wirtschaftsweges (vorhandener Seitengraben) und knickt dann nach Nordosten ab. Zur Talaue muß ein steiler Hang überwunden werden, so daß hier ein RW-Kanal erforderlich wird.
- In der Talaue stehen die Flächen 3605, 3633 und 3600 für eine breitflächige Versickerung zur Verfügung.

## **7. Kosten der Ausbaumaßnahme**

Die Nettokosten der Erschließungsmaßnahmen werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Kosten für Straßen- und Wegebau	ca. 260.000,-- DM
Kosten für Schmutzwasserentsorgung	ca. 130.000,-- DM
Kosten für Oberflächenentwässerung (Verbindungs transportsystem ist beinhaltet)	ca. 270.000,-- DM
Kosten für Wasserversorgung	ca. 45.000,-- DM
Kosten für Landespflege (Bepflanzung öffentlicher Flächen)	ca. 14.900,--DM



Die geschätzten Kosten für Straßen- und Wegebau, Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung sowie Landespflege beziehen sich lediglich auf Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **8. Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Ortsgemeinde bemüht sich, alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsgebietes anzukaufen bzw. mit den außerhalb des Gebietes zu erwerbenden Flächen zu tauschen, so daß das Neubaugebiet im Eigenbesitz abgemarkt und vermessen werden soll. Sofern dies nicht möglich sein sollte, soll zur Ordnung des Grund und Bodens eine freiwillige Umlegung angestrebt werden. Sollte auch diese freiwillige Umlegung nicht zustandekommen, wird letztlich ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB beantragt und durchgeführt.

### **9. Realisierung der Maßnahme**

Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes soll die Realisierung der Maßnahme baldmöglichst in Angriff genommen werden.

Die Regelungen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich wurden in Abstimmung mit dem StAWA festgelegt.

#### **Hinweise:**

- Im Süden des Bebauungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe bzw. eine Maschinenhalle. Saisonbedingt können von hier Immissionen ausgehen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in ein Gewässer oder in das Kanalnetz wird nicht gestattet. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
- Das Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

Rothselberg, den **17. DEZ 1997**.....

  
.....  
- Ortsbürgermeister -

30.01.97  
Rh/HK/Mh/Sti/Kh

geändert: 17.02.97  
Sti/Kh

geändert: 09.10.97  
Rh/Mh/Kh

geändert: 08.12.97  
Rh/Kh

geändert: 17.12.97  
Rh/Kh

KREISVERWALTUNG KUSEL zur Entscheidung vom 10.03.1998 Az.: IV/610-13/ ROTHSELBERG.3
---