

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan "Bergstraße" in der Ortsgemeinde Niederkirchen,
Ortsteil Heimkirchen

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bergstraße und schließt im Süden an die vorhandene, bebaute Ortslage an und erstreckt sich nach Norden bis zu der bebauten Ortslage östlich der Bergstraße. Im Westen wird das Gebiet durch die Talaue begrenzt.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg ist die entsprechende Fläche als bestehendes Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB hieraus entwickelt und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3. Planungsziel und Grundsätze

3.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Ortsgemeinde Niederkirchen ihrer Verpflichtung nach, geeignetes Bauland für eine Wohnhausbebauung in ausreichendem Umfang vorzuhalten, nachdem in der Ortslage keine Baugrundstücke für diese Nutzung verfügbar sind.

3.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die einseitig bebaute Ortslage an der Bergstraße städtebaulich abzurunden, d. h. die Bebauung, soweit topographisch möglich, in die Ortslage einzubinden unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Freihaltezonen in der Talaue.

4. Erschließung

Der Planungsbereich wird von der vorhandenen Ortsstraße (Bergstraße) verkehrstechnisch erschlossen.

Die tiefbautechnische Erschließung erfolgt ebenfalls von der Bergstraße, wobei die Gebäude für die Schmutzwasserableitung mit Hebeanlagen auszustatten sind.

5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erschließung des Dorfgebietes "Bergstraße" in der Ortsgemeinde Niederkirchen, Verbandsgemeinde Otterberg, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

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

Das LPfIG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbil-

des. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen in erforderlichem Umfang und in Zuordnung zu Wohnflächen zu schaffen oder zu erhalten.

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

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

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

5.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet "Bergstraße" liegt im Nordosten des Ortsteiles Heimkirchen, an einem Nordwesthang im Anschluß an eine bereits bestehende einzeilige Bebauung (siehe Planbeilage). Das Planungsgebiet besteht aus Obstweiden, Pferdekoppel, Hecke und Garten. Nordwestlich an das Planungsgebiet anschließend fließt der Bornbach, dessen bachbegleitende Vegetation z. B. aus alten Erlen und Weiden besteht. Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz wurde der nördliche Teil des Bornbaches als Biotop Nr. 1024 (Objektbezeichnung "Bach nördlich von Heimkirchen") kartiert. Die dem Planungsgebiet gegenüberliegende Hangfläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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:

- Versiegelung biotisch aktiver Bodenfläche, dadurch Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und des Lokalklimas
- Auf der Basis der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 werden ca. 0,3 ha Boden neu versiegelt
- Eingriff in das Bodengefüge durch Aufschüttungen und Abgrabungen
- Verlust von Obstbäumen
- Verlust von Weideflächen
- Verlust einer Hecke

- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung im Außenbereich
- Gefährdung der angrenzenden Bachaue durch mechanische Schäden und Schadstoffeintrag (z. B. abgeschwemmte Öle und Baustoffe)

Die Realisierung des Bauvorhabens hat Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential, den Wasserhaushalt, das Klima und das Bodenpotential. Aufgrund des relativ geringen räumlichen Ausmaßes des geplanten Baugebietes (ca. 1 ha) wird das Ausmaß der Eingriffe relativiert.

Mit der Realisierung der umfassenden landespflegerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen betrachtet werden.

5.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

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

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen im nicht überbauten Bereich minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild, dienen der Durchgrünung des Ortsbildes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches. Die dichte Abpflanzung entlang der Bachaue soll eine Pufferzone zwischen Bach und Bebauung darstellen.

Durch das Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden vorhandene Obstgehölze, die hochwertige Strukturen darstellen, von künftigen Baumaßnahmen ausgeklammert.

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.

Maßnahmen auf der Ersatzfläche

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf der Ersatzfläche kompensiert. Die Schaffung von Extensiv-Dauergrünland schafft neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die extensive Bewirtschaftung können sich die Bodenfunktionen reaktivieren. Die Neupflanzung von Obstgehölzen auf bisher als Ackerland genutzten Flächen und Nutzung des Unterwuchses als Wiese bzw. Weide dient der Arrondierung der vorhandenen Obstweide.

6. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung des Planungsgebietes
- b) Überführung der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche) in das Gemeindeeigentum sowie Überführung einer gemeindlichen Teilfläche in private Baufläche.

7. Flächen

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha mit 10 neu zu bildenden Wohnbaugrundstücken und ca. 15 Wohneinheiten.

Niederkirchen, den

27. Dez. 2000



Ro

- Ortsbürgermeister -