

Begründung zu dem Bebauungsplan "An der Katzweilerstraße" in der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach

In Otterbach, Ortsteil Sambach sind derzeit keine freien Baugrundstücke vorhanden. Noch offene Baulücken befinden sich in Privatbesitz und können somit keiner Bebauung zugeführt werden.

1. Allgemeines

Die Gemeinde kommt ihren Verpflichtungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach, Bauland bereitzustellen.

1.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Bebauung zwischen Bundes- und Sonnenstraße zu ordnen und der vorhandenen Bebauung anzupassen.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Bundesstraße über eine Anliegerstraße erschlossen.

3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt einschließlich des bebauten Grundstückes 0,46 ha mit 4 neuen Wohnbaugrundstücken und ca. 6 Wohneinheiten.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist folgende Maßnahme vorgesehen: Überführung der Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in das Gemeindeeigentum.

5. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten wurden geschätzt auf:

a) Straßenbau	brutto	rd.	38.000,--	DM
b) Kanalisation	brutto	rd.	11.000,--	DM
c) Wasserversorgung	brutto	rd.	18.000,--	DM

6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Erschließung von Baugebieten im Außenbereich erfolgen Eingriffe in den Landschaftshaushalt, das ökologische Gefüge und in das Landschaftsbild. Handlungsrichtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz sowie das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden.

Die Anforderungen sind nach § 1 Abs. 2 BNatSchG untereinander sowie gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit abzuwägen. Die hieraus bedingten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend § 17 Abs. 1 des Landespflegegesetzes im Bebauungsplan darzulegen. Hierbei sind die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft, die Nutzung und Nutzungseignung sowie Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen zu berücksichtigen. Der Zustand von Natur und Landschaft ist daher zu erheben (Grundlagendaten), zu analysieren und zu

bewerten (Bilanzierung), die daraus resultierenden landschaftspflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen. Gemäß § 17 Abs. 3 LPflG sind diese Planungsgrundlagen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und in die ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BauGB) einzu-beziehen.

6.2 Bestandsbeschreibung und kurze Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet "Katzweilerstraße" liegt nördlich der B 270 und südlich der Sonnenstraße, zentral in der Ortsmitte der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach. Das zu erschließende Neubaugebiet ist rundum bereits von Bausubstanz umgeben, die Erschließung ist eine Baulückenschließung. Es handelt sich bei der Fläche um einen bewirtschafteten, lockeren Obstbestand mit z. T. älteren Bäumen sowie um eine kleinere Mähwiese. Das Planungsgebiet stellt einen innerörtlichen Grünbereich dar, der aufgrund seiner abgeschlossenen Lage trotz der hohen Verkehrsbelastung durch die B 270 und menschlichen Nutzung zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation beiträgt.

Seltenere, für Streuobstbestände typische Vogelarten (z. B. Würger, Grün- und Grauspechte, Steinkauz) sind aufgrund der Kleinheit und Vorbelastung des Obstbestandes jedoch nicht zu erwarten.

Es handelt sich beim geplanten Neubaugebiet um einen stark durch menschliche Nutzung geprägten Lebensraum für Kulturfolger. Der Obstbestand hat klein-klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung und Gärten und stellt eine ästhetische Bereicherung des Ortsbildes dar.

6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der geplanten Baugebietserschließung sind folgende Eingriffe zu erwarten:

- Überbauung von biologisch aktivem Boden.
- Versiegelung von Flächen (--> Verringerung der Grundwasserneubildung). Das Neubaugebiet hat eine Gesamtfläche innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen von 0,46 ha, davon entfallen ca. 0,11 ha auf bereits bebaute und sonstig genutzte Flächen. Die tatsächlich in Anspruch genommenen Bereiche betragen 0,35 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ha, einem anzulegenden Grünbereich entlang der Straße von 0,024 ha und einer Erschließungsstraße von 0,03 ha, beträgt die Neuversiegelung maximal 0,15 ha.
- Kleinklimatische Veränderungen für die umliegenden Gärten und die Wohnbebauung.
- Eingriffe ins Ortsbild und Verschlechterung des Wohnumfeldes durch Rodung von Grünbereichen.
- Verringerung des innerörtlichen Lebensraumangebotes und damit Verschlechterung der ökologischen Situation durch Inanspruchnahme von ökologisch wertvollen Biotoptypen (Grünland, lockerer Obstbestand).

Die Eingriffe sind aufgrund des geringen Flächenanspruchs als tolerierbar einzustufen. Die Innenentwicklung eines Ortes hat Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche. Der Verlust des ökologisch bedeutsamen Lebensraumes einer Obstwiese wird durch Anlage und Vergrößerung einer Obstwiese am Ortsrand von Sambach versucht zu ersetzen. Die Maßnahme ist in Zusammenhang mit der Ersatzmaßnahme anlässlich der Baugebietserschließung "In den Kiefern" zu sehen.

6.4 Bilanzierung des Eingriffs

Der Flächenbedarf anlässlich der Baugebietserschließung verteilt sich auf folgende Biotoptypen:

Biotoptyp	Fläche (ha)	Faktor	Wertzahl
Obstbestand	0,28	0,9	0,25
Grünland, intensiv	0,07	0,4	0,03
Gesamt	0,35		0,28

Die insgesamt im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringende ökologische Wertzahl beträgt 0,28.

Die zu erbringende Wertzahl kann im Geltungsbereich selbst durch Anrechnen der geplanten privaten Gärten und eines Grünbereiches entlang der Straße sowie durch ökologische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Neubaugebietes "In den Kiefern" erreicht werden. Bei der Erschließung dieses o. g. Gebietes wurden bereits Flächen vorgehalten, die nicht unmittelbar zu Ersatzmaßnahmen gebraucht wurden und daher für das Neubaugebiet "Katzweilerstraße" einsetzbar sind. Durch die Koordination und Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein ökologisch sinnvoller, größerer Lebensraum geschaffen.

Geplanter Biotoptyp	Fläche (ha)	Faktor	Wertzahl
<i>im Geltungsbereich des NBG</i>			
öffentl. Grünfläche	0,024	0,5	0,01
Privatgärten	0,18	0,9	0,07
<i>auf den Ersatzflächen</i>			
Streuobst/Feldgehölz	0,21	0,9	0,19
Gesamt			0,27

Unter Berücksichtigung der erreichten Wertzahl anlässlich der Ersatzmaßnahmen bei Erschließung des Neubaugebietes kann der Eingriff als kompensiert betrachtet werden. Ein vollständig funktionaler Ersatz kann aufgrund der langen Entwicklungszeit des Biotoptyps "Obstwiese" innerhalb einer tolerierbaren Zeitspanne von ca. 30 Jahren nicht erreicht werden.