BEGRÜNDUNG

Im Ortsteil Otterbach Sambach sind derzeit keine freien Baugrundstücke vorhanden. Noch offene Baulücken befinden sich in Privatbesitz und können somit nicht zur Bebauung zugeführt werden.

1. Flächennutzung

Die Gemeinde sieht ihren verpflichtungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach, Bauland bereitzustellen.

1.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine Abrundung der Ortslage nach Norden zu schaffen und die Erschließungsstraße sinnvoll in eine vorhandene Bebauung einzubinden.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird von der bestehenden bzw. Schulstraße über die Planstraße A bzw. Planstraße B mit Wendeplatz erschlossen.

3. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfaßt einschließlich der rd. 0,7 ha Ausgleichsfläche rd. 3,7 ha mit 26 neuen Wohnbauparzellen und ca. 10 Reihenhäusern.

4. Flächenversorgungsanlagen

Das Baugebiet ist in den Flächennutzungsplan der verbandsgemeinde einfügen und entsprechen der Nutzung.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Umlegung des Planungsgebietes.

b) Übertragung der herangezogenen Flächen sowie der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in das Gemeindeeigentum.

6. Kosten der Erschließung

Der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde entstehende örtliche Erschließungsaufwendungen werden geschätzt auf:

a) Straßenbau	brutto rd.	250.000,— DM
b) Kanalisation	brutto rd.	150.000,— DM
Rückhaltebecken	brutto rd.	120.000,— DM
c) Wasserversorgung	brutto rd.	120.000,— DM

7. Finanzierung

Die entstehenden Kosten werden über Darlehen finanziert.

8. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erschließungsstraßen des Baugebietes "In den Kiefern", Ortsgemeinde Sambach, Kreis Kaiserslautern sind durch die privaten Baugrundstücken selbst ernsthafte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Rückführen bei Eingriffen im Rahmen der Realisierung (Vorhaben des Bundesnaturschutzgesetz (Baulücke), des Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz) sowie des Baugesetzbuch (BauGB). Das Landespflegegesetz spricht u. a. von der vorrangigkeit von Gehölzen zur Eingriffe, die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen, in erforderlichen Umfang und zur Gliederung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen oder zu erhalten.

8.2 Bestand und kurze Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet, in den Kiefern" liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang im nördlichen Rand der Ortslage von Otterbach-Sambach (Kreis) Sambach. Der angrenzende Bereich in der Gemarkung von Sambach nördlich der B 270 (bei Landwirtschaftsweg) ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Einzelne Obstbäume und Sträucher befinden sich im Planungsgebiet nicht. Sonstige, TÖB u. Luftlinie östlich, an den Hängen des Landschaftsbild, sowie Gebäude, ausgenommen Schutzmaßnahmen und Obstbäume sind entlassen wissen, die in der Bodenbearbeitung verschonen sind. Nordöstlich des Baugebietes, innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt ein Kleiner Obstbestand mit z. T. alten Bäumen. In der Nähe befinden Obstbaum und Sambach liegt ein Landschaftsbild mit Schutzmaßnahmen sowie erfolgreich mit Orten, Weiden und Pappeln. In der Schnittfläche bilden Rohrenweg und Schulstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Neubaugebietes liegen folgende Biotoptypen:

- Ackerfläche, nichtstrukturreiche
- Grünlandbrache
- Acker - Feldgehölze, Raps, Kreuzkörnen

Es handelt sich beim geplanten Gebiete um stark durch die menschliche Nutzung geprägte Bereiche ohne ökologische Strukturvielfalt.

8.3 Eingriffsfestsetzung und Bewertung der Bewertungsmaßnahmen der Maßnahme

In Form der geplanten Baugebietsentwicklung kommt es zu wesentlichen zu den folgenden Eingriffen:

- Überbauung von biologisch wertvollen Boden.
- Versiegelung bisher, direkt vertretener Flächen und damit Verschärfung des natürlichen Abflußgeschehens von Wasser, Verminderung der Grundwasserneubildung und Verdunstung des Niederschlags. Das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen, die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dazu dienen, durch Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen oder ersetzt werden können, soweit dies zur Sicherung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Aufgrund der vorliegenden Bilanzierung trägt die ermittelte ökologische Wertzahl etwas höher als die der Eingriffsbilanzierung ermittelte Gesamtwertzahl (0,40 ÖWZ). Damit kann der Eingriff als kompensiert gelten. Die positive Differenz (0,54 - 0,40 = 0,14 ÖWZ) wird für das Neubaugebiet "Kalkwerkstraße" in anderweitig gebracht.

8.4 Eingriffe und Landschaftspflege durch Bebauung einer Hanglage.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Neubaugebietes liegen folgende Biotoptypen:

- Unbefestigte Verkehrsfläche ohne Bürgersteigausbau
- Wendeplatz
- Wirtschaftsweg, Offener Graben mit Schutzstreifen, öffentlich
- Bestehende Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- Bestehende Trafostation
- Maßangabe in Meter

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Entsorgungsleitung teils öffentlich, teils privat

Die Gartenfläche (0,23 ha) innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht in versiegelt genommen, da dort keine Nutzungsänderungen bzw. Eingriffe stattfinden.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist, aufgrund der Bebauung in Hinschluß an die Ortslage ähnlich der Ortslage als gering einzustufen. Die stattfindende Fortsetzung und Abrundung der Nordostenden Bebauung der. Durch geeignete Landschaftsmaßnahmen Maßnahmen und Festsetzungen (siehe grünordnerische Maßnahmen) kann der Grad dieser Eingriffe weiter verringert werden. Durch Bepflanzung und Verlegung von Straßen und Wegen sowie durch die Entwicklung von Gehölzstreifen und Hecken kann der Eingriff ins Landschaftsbild weiter verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan mit A, B, bezeichnet. Die Parzellen sind entlang der Planstraße A und B, sowie der Schulstraße und Sonnenstraße, Lindenstraße, Sonnenstraße, Schulstraße, Rohrenweg, Am Kiefern