

## TEIL C BEIGEFÜGTER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 EINLEITUNG

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten von St. Martin an einem Nordhang unterhalb der Kropsburg. Im Süden und Westen grenzen große zusammenhängende Waldflächen an das Planungsgebiet. Im Norden sind Weinbauflächen und Wohnbebauung vorhanden.

Das Gelände weist in Nord-Süd-Richtung Höhenunterschiede von bis zu 30 m auf und erstreckt sich auf einer Länge von 800 m. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha.

#### 1.2 Rechtssituation

Das Gebiet oberhalb der Einlaubstraße ist durch eine Polizeiverordnung vom 23.12.1958 als Wochenendgebiet ausgewiesen worden, deren Gültigkeit jedoch durch diese Verordnung selbst bis zum 31.12.1978 befristet war.

#### 1.3 Planursachen

Der Bebauungsplan soll die abgelaufene Polizeiverordnung ersetzen und die Rechtsverhältnisse eindeutig regeln.

#### 1.4 Flächennutzungsplan (Vergleich)

Das Plangebiet ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer entwickelt worden. Die im Flächennutzungsplan generalisierte Abgrenzung nach Süden wird durch den Bebauungsplan aufgrund von vorhandenen Wegen, Grundstücksgrenzen und bestehender Bebauung detaillierter festgelegt.

## **2.0 Rechtliche Grundlagen**

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer 1. Forstschreibung ist das Plangebiet als Wochenendhausgebiet eingetragen. Im Norden liegt der Kur- und Erholungspark "Stöckelfeld". Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III. Dieser Bereich hat extensive Erholungsfunktion. Eine Bebauung ist nur bedingt möglich. Entlang der Einlaubstraße verläuft eine elektrische Freileitung.

### 2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen, der innerhalb eines regionalen Grünzuges und eines Bereich für Fremdenverkehr und Naherholung liegt. Die Schutz-, Ausgleichs- und Erholungsfunktion der als Regionale Grünzüge ausgewiesenen Freiräume zwischen den Siedlungen soll durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen verbessert werden.

Die Flächen um die Kropsburg sollen als "Vorrangbereiche für den Natur- und Biotopschutz der Erhaltung und Entwicklung heimischer bedrohter Pflanzen- und Tierarten dienen.

### 2.3 Landschaftsplan

Die Verbandsgemeinde Maikammer gehört zum Naturpark Pfälzer Wald, der die rechtliche Stellung eines Landschaftsschutzgebietes einnimmt. Der westliche Bereich des Planungsgebietes ist als Biotop der Wertstufe III gekennzeichnet.

### 3.0 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

#### 3.1 Naturraum/Relief

St. Martin liegt an der Grenze zwischen Pfälzer Wald (Nr. 170) und Haardt-  
rand in der naturräumlichen Untereinheit Neustädter Gebirgsrand (Nr. 170.1).  
Der Pfälzer Wald wird aus mächtigen Schichtpaketen des Unteren, Mittleren  
und Oberen Buntsandsteins aufgebaut. Diese werden im Bereich des Neu-  
städter Gebirgsrandes zum Vorderpfälzer Tiefland hin, zu einer nahezu ge-  
schlossenen Buntsandsteinmauer zusammengedrückt, die stellenweise von  
Haardttrandbächen zertalt wird. Daher stehen hier am Ostrand die ältesten  
Buntsandsteinschichten an und werden die größten Höhen erreicht. Das Plan-  
gebiet liegt nordexponiert auf einer Höhe von 270 – 310m ü.NN.

Die bereits im Relief scharf markierte Begrenzung im Osten unterstreicht ein  
schlagartiges Aufhören des Waldes am Steilabfall des Gebirges. Zwischen  
dem Rebland der Vorhügelzone und den Nadelholzbeständen ist ein Edelkas-  
taniengürtel eingeschaltet.

#### 3.2 Klima/Luft

Die Hauptwindrichtung ist überwiegend aus Südwest. Demnach liegt das Pla-  
nungsgebiet auf der Windschattenseite. An der Leeseite des Pfälzer Waldes  
treten trockene warme Fallwinde auf. Durch die Föhnbildung wird das Lokal-  
klima am Ostrand des Pfälzer Waldes trockener und sonniger. Das Gebiet ist  
klimatisch durch hohe Durchschnittstemperaturen und geringe Niederschläge  
gekennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5 und 9° C,  
die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 750 mm.

Das angrenzende Waldgebiet wirkt als Kaltluftproduzent. Zwischen Sied-  
lungsbereich und Berghang entwickelt sich aufgrund der unterschiedlichen  
Temperaturschichtungen ein Berg-Tal-Windsystem. Die Kaltluft fließt im Tal in  
Richtung St. Martin und staut sich an der Siedlungsfläche. Hier besteht Frost-  
gefahr.

### 3.3 Boden/Geologie

St. Martin liegt im Bereich der Hauptverwerfung des Haardtrandes. Entlang der Hauptverwerfung und der ihr zuzuordnenden Störungen treten durch Erosion, insbesondere in den Tallagen, fensterartig freigelegt, die ältesten Gesteine als kleine Stücke des variszischen Grundgebirges zutage. Das Grundgebirge wird vom Rotliegenden überlagert. Den Abschluß des Permprofils bilden geringmächtige Schichten des marinen Zechsteins.

Das Oberrotliegende, welches im Raum St. Martin ansteht, bildet arme, basenhaltige Böden, die für die Landwirtschaft kaum geeignet sind. Aus tertiären Sanden, bindigeren Konglomeraten und Sandsteinverwitterung entsteht Sand bis anlehmiger Sand, z. T. lehmig, oft kiesig oder steinig. Hier herrschen Braunerden vor, z. T. stark gleyartig und podsolig und in Hanglagen basenärmere Ranker. Durch die starke Neigung des Plangebietes besteht die Gefahr der Bodenerosion bei nicht vegetationsbedeckten Böden.

### 3.4 Wasserhaushalt/Gewässer

St. Martin liegt im Bereich der Grundwasserzone IV. Das Gebiet ist im allgemeinen außerordentlich grundwasserarm. Es finden sich sehr knappe Grundwasser in verschiedenen Tiefenlagen an ausgewählten Punkten in Tallagen. Im Westen findet sich die erweiterte Zone eines Wassergewinnungsgebietes.

### 3.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt am Fuße des Kropsberges im Tal des Kropsbaches. In Tallagen würde sich eine Auwaldvegetation entwickeln. Hier finden sich vor allem Erle, Esche, Flatter-Ulme, Stiel-Eiche und Hängebirke.

Typisch für die armen Böden des Haardtrandes sind die Eichen-Buchenhäuser. Die Schattenseite des Kropsberges gehört dem Hainsimsen – Buchenwald an. In schattenseitigen Hangmulden findet man sogar vereinzelt Eschen-Ahorn-Schluchtwald. Der Hainsimsen-Buchenwald würde sich nach Westen weiter entwickeln und im Süden, auf der Sonnenseite, entstünde ein Buchen-Eichenwald.

### 3.5.1 Nutzung und reale Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Entlang der Eichenlaubstraße und zum Teil in den höher gelegenen Waldgebieten sind vereinzelt Wochenendhäuser gebaut. Die Wochenendhäuser sind teilweise größer als zulässig ausgebaut worden und werden in einigen Fällen bereits für Dauerwohnzwecke genutzt. Die steilen Hänge sind mit einem Mischwald bestanden (Privatwald). Der lichte Mischwaldbestand geht in den höheren Bereichen in einen dichteren Nadelforst über.

Die Grundstücke werden zumeist extensiv genutzt oder gehen zum Teil bereits in ein Sukzessionsstadium über. Teilweise sind ackerbaulich oder weinbaulich genutzte Flächen vorhanden.

### 3.5.2 Tierwelt

In diesem Randbereich zwischen Wald und Siedlungsbereich ist eine Vielzahl von Tierarten zu erwarten. Arten der Grenzlinien von Baum- und Buschvegetation sind u. a. viele Vögel, Säuger, Reptilien und Insekten.

Der angrenzende zusammenhängende Waldbestand ist insbesondere für Tierarten mit großen Flächenansprüchen von Bedeutung. Die weitgehend nach ökonomischen Gesichtspunkten bewirtschafteten Wälder (Privatwald) schränken jedoch auch hier die Besiedlungsmöglichkeit geringfügig ein.

### 3.5.3 Landschaftsbild / Erholung

Das umgebende Waldgebiet hat große Bedeutung für die Naherholung. Durch das Plangebiet verläuft ein Wanderweg zur Kropsburg. Durch seine exponierte Lage ist das Gebiet gut einsehbar und daher landschaftlich von besonderer Bedeutung.

## **4.0 Landespflegerische Ziele**

### 4.1 Gebietsentwicklung

Aus landespflegerischer Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein ökologisch und landschaftlich wertvolles Gebiet, dessen Siedlungsentwicklung

nicht weiter fortgeführt werden sollte. Die vorhandenen Waldflächen sollten zum Schutz des Klimas, des Bodens und der Tierwelt erhalten bleiben. Eine Siedlungsentwicklung würde zu weiteren Barrieren und Störungen (Straßen, Bebauung) für die Fauna und zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und die Erholungsnutzung beeinträchtigen.

In Übergangsbereich zwischen Wald und Freifläche entstehen besonders art- und individuenreiche Biozönosen. Dies trifft derzeit in erster Linie auf die vorhandenen Sukzessionsflächen zu. Diese Flächen sollten der natürlichen Entwicklung mit dem Ziel, eine vielfältige Biotopstruktur zu erhalten und über lange Sicht einen naturnahen Waldbestand extensiver Nutzung zu entwickeln, überlassen werden..

## 5.0 Planung

### 5.1 Städtebauliche Aspekte

Gegenüber der alten Polizeiverordnung ist die Größe des Plangebietes durch eine geänderte Abgrenzung im Süden verkleinert worden, da es sich zeigte, daß der relativ steile Nordhang nur im unteren Bereich gut erschließbar ist. Insofern entspricht die Zurücknahme der Gebietsabgrenzung auch der bisherigen Bautätigkeit der letzten Jahre.

Wochenendhäuser, die außerhalb des Baugebietes im südlichen Anschluß daran liegen, befinden sich innerhalb eines Waldgebietes. Für diese Gebäude ist eine Regelung nach § 30 BauGB nicht erforderlich, da diese durch ihre Lage im Wald baulich nicht mehr erweitert werden dürfen. Sie genießen lediglich Bestandsschutz. Neubauten im Waldbereich sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

Soweit der Wald oder aber auch Sukzessionsbereiche in der Entwicklung zu Wald auf einzelnen Grundstücken des Plangebietes bestehen, gilt hier ebenfalls ein Bauverbot.

Insgesamt weist die Planung eine restriktive Handhabung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die bisherigen Gebäude sind durch Baugrenzen auf ihre derzeitige Größe (überbaute Fläche) festgelegt worden. Damit wird der

derzeitige Bestand festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten demgegenüber sollen aus folgenden Gründen nicht mehr zulässig sein:

- Es soll keine weitere Zersiedlung der Landschaft stattfinden.
- Die verkehrliche Erschließung und Anbindung kann nur über den engen Ortskern erfolgen. Weitere Wohn- und Wochenendhäuser steigern die verkehrliche Belastung. Hierfür besteht aber keine Reserve mehr.
- Die für die Erschließung bestehenden Wege (Einlaubstraße und Kuckucksweg) sind nur unzureichend für eine weitere Entwicklung von Wochenendhäusern ausgebaut. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind aber von der Gemeinde St. Martin nicht beabsichtigt, da damit die Gefahr einer Umnutzung der Wochenendhäuser in dauerhaftes Wohnen steigt. Auch hierdurch würde die Verkehrsmenge aus diesem Gebiet zunehmen.

Im mittleren Plangebietsteil von Pl.-Nr. 4093/1 bis 4970/4 sind bereits im Rahmen von § 34 BauGB Wohngebäude genehmigt worden.

Eine Rückstufung zu einem Wochenendhausgebiet ist nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird auf der Basis von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB diese Fläche als Außenbereichsfläche in den bebauten Ortsteil einbezogen. Auch hier gilt die Maßgabe, dass über die bisherigen Baumaßnahmen keine weiteren Bauvorhaben zulässig sein sollten, um die Verkehrsproblematik im Ortskern und den landwirtschaftlichen Zuwegungen nicht noch mehr zu steigern.

Das Maß der Nutzung orientiert sich in diesem Bereich ebenfalls an der bisherigen Festlegung für Wochenendhäuser (max. 80 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche).

Wesentlich ist auch der Hinweis, dass die Gemeinde über die bisherigen Erschließungsanlagen hinaus keine weiteren Maßnahmen beabsichtigt.

## 5.2 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die in der Flächennutzungsplanung noch als Planung dargestellte Verbindung über den Kuckucksweg zur L 514 nach Edenkoben läßt sich aufgrund hoher Kosten nicht mehr realisieren. Durch den Ausbau der östlichen und nordöstlichen Randstraßen von St. Martin in die Naherholungsgebiete des Pfälzerwaldes besteht auch nicht mehr das Erfordernis dieser Verbindung.

Weitere Erschließungsmaßnahmen über den derzeitigen Standort hinaus sind nicht geplant.

In der Einlaubstraße liegt eine Gasleitung, von der aus das Plangebiet versorgt werden kann.

### 5.3 Landespflege

Da eine weitere Bebauung und damit Versiegelung nicht vorgesehen ist, ergeben sich auch keine Eingriffe in den Naturhaushalt. Schützenswerte Bereiche wie die Waldflächen und die geplante Waldfläche (Sukzession) auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 4097/2 – 4100/2 werden im Plan festgesetzt. Die Sukzessionsfläche erhält eine Festlegung zur gezielten Entwicklung von Wald aus Bodenschutzgründen.

Der steile Hang soll vor Erosion geschützt werden.

Weiterhin ist aber auch gerade die Verbindung von Waldrand und Sukzessionsfläche von hohem ökologischen Wert, auch wenn dieser zeitlich begrenzt ist und mit Zunahme des Waldcharakters entsprechend geringer wird. Hier darf und soll in keiner Weise baulich eingegriffen werden.

### 5.4 Sonstige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen der Polizeiverordnung zum Maß der baulichen Nutzung werden auch weiterhin übernommen. Hier kann jedoch im Einzelfall die engere Festlegung der baulichen Grenzen zu einem geringen Maß der baulichen Nutzung führen.

Garagen sollen rechtwinklig (in ihrer Längsentwicklung) zur Erschließungsstraße errichtet werden. In der Regel sollte aufgrund der Topographie eine Hanggarage gebaut werden. Garagen, die parallel zur Straße stehen, sind wegen der großen, ungegliederten Fläche zum Straßenraum hin nur zulässig, wenn sie straßenseitig abgepflanzt werden.

## 6.0 Gründordnungs- und Pflegemaßnahmen

### 6.1 Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten.

Die derzeitigen Sukzessionsflächen sind beizubehalten und die naturnahe Mischwaldentwicklung als Erholungswald und als Klimaschutzwald in Bezug auf Frostschutz und Erosionsschutz sukzessiv zu fördern. Aufforstungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

#### 6.2 Pflegemaßnahmen

Auf die Anwendung von Gift an Waldrändern und im Bereich der Sukzessionsflächen sollte verzichtet werden.

Eventuell erforderliche Mäharbeiten sollten nach der Vegetationsperiode erfolgen. Hochstaudensäume sind dabei nach Möglichkeit ganz auszunehmen. Das Mähgut sollte 3-4 Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit Samen nachreifen und Tiere aus den Pflanzenbeständen abwandern können.

#### 7.0 Planstatistik

Größe des gesamten Plangebietes 4,1 ha

Wochenendhausgebiet ges. 3,2 ha

Waldfläche 0,4 ha

Öffentliche Verkehrsflächen 0,4 ha

Wochenendhausgebietsfläche 2,4 ha

Wohnbaufläche nach § 34 BauGB 0,9 ha

Waldfläche 0,1 ha

Öffentliche Verkehrsflächen 0,3 ha

Baufläche (nach § 34) 0,5 ha

St. Martin, den 28.09.2001

  
M. Lantini, Ortsbürgermeister