



## **BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“**

### **1.0 Allgemeines**

#### **1.1 Anlass der Änderung und Erweiterung**

Die Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“ ist durch die Nachfrage nach gewerblichem Baugelände begründet. Die Gemeinde schafft mit dieser Abrundungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gewerbeflächen. Die Erschließung ist durch den Soderweg bereits vorhanden, so dass eine Bebauung kurzfristig realisierbar ist. Die Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“ stellt eine sinnvolle Ergänzung der geplanten und vorhandenen gemischten Baufläche im Norden und Süden dar und legt den endgültigen Ortsrand im Osten fest.

#### **1.2 Umfang der Änderung**

Bei der 1. Änderung und 1. Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“ wird die Parzelle Nr. 5115/5 in den ursprünglichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Soderweg“ mit einbezogen.

Da sich der Ortsrand durch die Erweiterung verschiebt, entfällt das Pflanzgebot auf der Parzelle 5118. Die Festsetzungen der Abrundungssatzung bleiben ansonsten unverändert.

#### **1.3 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeinde Kirrweiler zwischen Soderweg und Kropsbach. Die ursprüngliche Abrundungssatzung „Soderweg“ umfasste die Flurstücke Nr. 5119 und 5118. Im Zuge dieser 1. Änderung und Erweiterung wird das Plangebiet nach Osten um das Flurstück Nr. 5115/5 erweitert und beinhaltet jetzt eine Gesamtfläche von 6931 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinland Pfalz innerhalb eines Vorranggebietes für den Biotopschutz und innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird im Norden, Süden und Westen von Mischgebieten umschlossen. Im Osten sind landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.



### Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Maikammer

Lage des Plangebiets innerhalb der ausgewiesenen gemischt genutzten Flächen

#### 1.5 Vorhandenen Nutzung

Auf dem Grundstück 5118 wird der Rohbau für eine Lagerhalle mit Werkstatt, Büro und Wohnhaus erstellt. Das Grundstück 5115/5 wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Im Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Gebiet, auf der sich ein Regenrückhaltebecken befindet. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen erstreckt sich der Ort mit überwiegend Wohnbebauung entlang der Marktstrasse. Im Norden verläuft der Kropsbach, der für Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen ist.



## 2.0 Planung

### 2.1 Städtebauliche Entwicklung

Das städtebauliche Konzept für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung ist identisch mit dem der Abrundungssatzung „Soderweg“. Es sieht die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit einer max. 2 -geschossigen Bebauung vor. Um die Emissionen möglichst gering zu halten und die Belästigung durch Schwerlastverkehr zu begrenzen, ist die Nutzung für primär kundenorientiertes Gewerbe vorgesehen. Eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung für das angrenzende Mischgebiet ist durch die Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“ nicht zu erwarten.

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Plangebietes im Sinne des Naturschutzes (FFH - Gebiet – Modenbachniederung) soll mit der Ausweisung dieses Baugebietes ein endgültiger Ortsrand nach Osten geschaffen werden, um weitere Beeinträchtigung des Landschaftsraumes zu vermeiden. Eine Umnutzung des Grundstücks im Norden Flst. Nr. 5115/4 wird vermieden. Diese Flächen bleiben als naturnahe Flächen dem Retentionsbereich des Kropsbaches vorbehalten. Die Bebauungsmöglichkeit wird auf max. 20 m zum Kropsbach begrenzt.

### 2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Anbindung an den Soderweg. Diese Straße erschließt bereits den bebauten Teil des Baugebietes. Ein Ausbau der Straße ist nicht geplant. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden ausschließlich auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die Wasser- und Stromversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) kann über das Baugebiet „Brühlweg“ erfolgen.

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer und Dachflächenwässer der geplanten Gebäude werden auf den Baugrundstücken versickert. Zusätzlich ist es möglich, dass das Oberflächenwasser in Zisternen gespeichert und mit gedrosseltem Ablauf über Versickerungsmulden mit Anschluss (Notüberlauf) in den Kropsbach eingeleitet wird.

## 3.0 Vorschriften und Festsetzungen

Durch die Örtlichen Bauvorschriften und die Festsetzungen der Abrundungssatzung sollen die städtebauliche Einordnung und die Nutzung der Gebäude, die geplante Dichte, die beabsichtigte Gestaltung sowie die Erhaltung des Landschaftscharakters für das Baugebiet planungsrechtlich gesichert werden.



### **Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsziel sieht die Ausweisung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes in Anlehnung an die Abrundungssatzung Soderweg vor. Zur Minimierung der Schadstoff- und Lärmemissionen werden Betriebe mit intensivem Ziel- und Quellverkehr nicht zugelassen.

Die Nutzung wird entsprechend dem Bedarf auf Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handwerksbetriebe beschränkt. In begrenztem Umfang wird Wohnnutzung zugelassen, wobei der Schwerpunkt auf die gewerbliche Nutzung gelegt wird.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen der Abrundungssatzung „Soderweg“. Um die bauliche Dichte am Ortsrand einzuschränken, bleiben die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl mit 0,5 und max. 0,6 unter der maximalen Nutzung eines Gewerbegebietes. Zur Regulierung der Bauhöhe werden die Geschosszahl sowie die Firsthöhe begrenzt.

Da für eine gewerbliche Nutzung Flexibilität der Gebäude von Bedeutung ist, wurde die offene Bauweise gewählt und die Möglichkeit der Gebäudestellung durch ein großes Baufenster breit gefächert.

### **Garagen und Stellplätze**

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Die Eigentümer müssen ausreichend Parkflächen auf den Grundstücken vorhalten, da der Soderweg mit seiner eingeschränkten Fahrgassenbreite keine Parkmöglichkeiten anbietet.

### **Landespflegerische Maßnahmen**

Zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und zur Minimierung der klimatischen Beeinträchtigungen wird die Versiegelung auf max. 80 % begrenzt. Die befestigten Flächen sind, wo keine Grundwassergefährdung besteht, wasserdurchlässig zu gestalten. Die unbefestigten Flächen, sind aus landschaftsgestalterischen Gründen und als Ausgleich des Vegetationsverlustes dauerhaft zu begrünen.

Um die Gestaltung des Gewerbegebiets aufzulockern sind die Vorflächen zwischen dem Soderweg und der Baugrenze gärtnerisch anzulegen. Offene Stellplatzanlagen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 2 m<sup>2</sup>) mit Laubbäumen zu gliedern. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (s. Pflanzliste). Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.



Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden sowie Ablagerung im Bereich des Kropsbaches sind nicht erlaubt. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Auf eine Eingrünung nach Osten wurde verzichtet, da auf dem angrenzenden Grundstück eine Obstbaumwiese und Gehölzpflanzungen bereits für ausreichende Einbindung zur freien Landschaft sorgen.

### **Bodenschutz**

Da es sich beim Boden um ein nicht wiederherstellbares und nicht regenerierbares Schutzgut handelt, werden Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 88 LBauO werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die – unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und den landschaftlichen Gegebenheiten – für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

## **4.0 Landespflege**

Auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde bereits in der Abrundungssatzung „Soderweg“ ausführlich eingegangen. Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung der Abrundungssatzung „Soderweg“ werden durch die Ergänzung des Baugebietes zusätzliche landespflegerisch relevante Beeinträchtigungen verursacht. Diese müssen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung (§ 8a BNatSchG und § 1 a BauGB) - sofern sie nicht zu vermeiden sind – bewertet und ausgeglichen werden.

Weiterhin liegt das Gewerbegebiet innerhalb des FFH – Gebietes Nr. 6715 – 301 Modenbachniederung. Als Voraussetzung für die Bebaubarkeit ist daher eine FFH - Verträglichkeitsprüfung nach § 19c BNatSchG zu erstellen, die die Verträglichkeit der Abrundungssatzung „Soderweg“ mit den Erhaltungszielen des FFH - Gebietes prüft.

### **Biotopbestand**

Das Grundstück 5115/5 wird als Pferdeweide genutzt. Zur Zeit der Aufnahme (Mai 2004) waren die eingezäunten Bereiche so kurz abgeweidet, dass kein Bestand ermittelt werden konnte. Ein uneingezäunter Bereich, entlang des Soderweges, war mit einer hochwüchsigen Vegetation überwiegend aus Gräsern - wobei der Fuchsschwanz dominierte - bestanden. Unter den vereinzelt stehenden Weiden (Sal-Weide und 1 mehrst. Silberweide) fand sich u. a. Knoblauchsrauke, Weiße Taubnessel, Hahnenfuß, Löwenzahn, Ampfer, Efeugundermann, Schaumkraut, Schafgarbe, Klettenlabkraut, Taubnessel, Nickende Distel, Storchschnabel, Scharfer Hahnenfuß). Diese Pflanzengesellschaft weist auf eine Fuchsschwanz-Glatthaferwiese hin.



An der Grenze zum Rückhaltebecken finden sich junge Weiden, junge Kirschen, Schneeball und Bluthartriegel. Diese Sträucher gehören zu den Vorwald- und Weidengebüschen.

#### 4.1 Bewertung und Ausgleichsbedarf

Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgte bereits in der Abrundungssatzung „Soderweg“ und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Somit verbleibt lediglich die Ermittlung des erforderlichen flächenmäßigen Ausgleichsbedarfs.

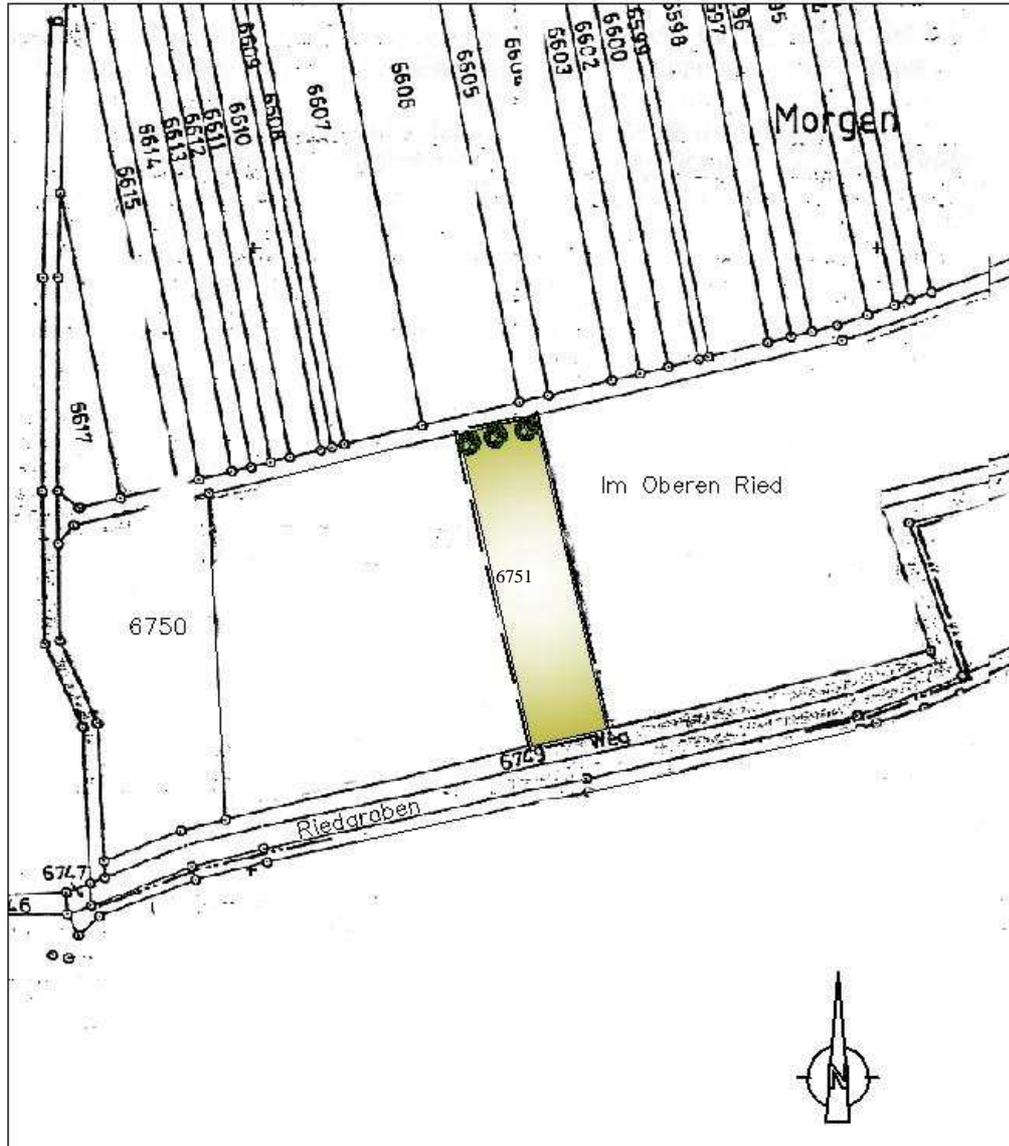
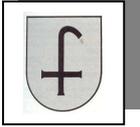
Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines FFH-Gebietes befindet, ist ein Ausgleich von 1 : 1 von versiegelter Fläche zu Ausgleichsfläche erforderlich.

Gemäß den Vorgaben der Abrundungssatzung ist mit einer maximal 80 %-igen Versiegelung zu rechnen. Die Erweiterung der Abrundungssatzung beträgt 2711 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ist 80% der Fläche = 2169 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche bereitzustellen. Die Kompensationsflächen sollen die verloren gegangenen Funktionen wieder herstellen. Es ist daher ein möglichst gleichartiger und/oder möglichst gleichwertiger Ersatz zu leisten.

#### 4.2 Kompensationsmaßnahme

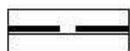
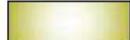
Soweit die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden können, wird eine Kompensation außerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Das Defizit soll in der Gemeinde Kirrweiler im Bereich des Riedgraben auf der Gemarkung „Im oberen Ried“, Parzelle Nr. 6751 ausgeglichen werden. Der Riedgraben liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges und innerhalb des FFH-Gebietes „Modenbachniederung“. In diesem Bereich ist das Ziel der Landschaftsplanung die Regeneration der Grünlandbereiche in den Bachauen zur Entwicklung eines Systems vernetzter Biotope.

Das Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung der Ackerflächen in eine extensive Wiesenvegetation vorgesehen. Hierfür wird eine Fläche von 0,217 ha benötigt. Entlang des nördlich angrenzenden Weges ist eine Reihe heimischer hochstämmiger Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.



M. 1 : 2000

LEGENDE

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Obstbaumpflanzung
-  Umwandlung Maisacker in ext. Wiese

Lageplan  
Kompensationsmaßnahme im Gewinn "Im Oberen Ried", Kirrweiler



**5.0 Städtebauliche Auswirkungen auf die Planänderung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

**6.0 Städtebauliche Kosten**

Durch die Änderung und Erweiterung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.



*Der Eingriff wird über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Es ist vorgesehen in der Gemarkung Neupotz, Gewinn Rinderplatz auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1056 ca. 1050 m<sup>2</sup> Ackerfläche in Obstbaumwiese umzuwandeln. Das Grundstück liegt zwischen Altrheinarm und Otterbach. Ziel ist die Entwicklung von mageren Wiesen und Streuobstbeständen, die sich mit den feuchteren Bereichen des Altrheinarmes und vorhandenen Gehölzbeständen verzahnen.*

*Durchführung und Pflege*

*Die Wiese ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern zu begrünen, extensiv zu bewirtschaften (2 x Mahd im Jahr) und dauerhaft zu erhalten. Mind. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Obstbaum als Hochstamm (Qual. mind. STU. 10 –12cm) zu pflanzen.*