

# **Begründung**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Stadtteil Dansenberg Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Bergbrunner Kopf“**

Ka Da/13

rechtskräftig seit: 28. November 2020



## Gliederung:

<b>1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Flächennutzungsplan 2025 .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2 Bestandssituation .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2.1 Siedlungsstruktur .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2.2 Äußere Verkehrerschließung und ÖPNV.....</b>	<b>8</b>
<b>5.2.3 Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>9</b>
<b>5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2.5 Immissionsvorbelastung .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2.6 Straßenverkehrslärm.....</b>	<b>10</b>
<b>5.2.7 Archäologie .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.1 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.1 Art der Nutzung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.2 Maß der Nutzung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>6.2.3.1 Verkehrskonzept, Verkehrsflächen, Rettungsfahrzeuge .....</b>	<b>12</b>
<b>6.2.3.2 Entwässerung des Plangebiets.....</b>	<b>13</b>
<b>6.2.3.3 Sonstige Erschließung Strom- und Wasseranschluss, Löschwasser</b>	<b>13</b>
<b>6.2.3.3.....</b>	
<b>6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.4 Grünordnerisches Konzept/Umweltschutzmaßnahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5 Artenschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets.....</b>	<b>16</b>
<b>7.1 Erschließungsmaßnahmen .....</b>	<b>16</b>
<b>7.2 Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>17</b>

## **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Seit den 60er Jahren hat sich der Bereich des Bergbrunner Kopfs in Dansenberg zu Zwecken der Freizeit- und Erholungsnutzung etabliert.

Derzeit befinden sich im überplanten Bereich, neben reinen Wochenendhäusern, vereinzelt Gebäude, die zum Dauerwohnen genutzt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung wurde bislang nicht realisiert. Diese Entwicklung hat schon mehrfach zu kontroversen Diskussionen in der Bevölkerung geführt und macht die städtebauliche Ordnung des Bereichs notwendig. Insbesondere das Thema „Beitragsgerechtigkeit“ führt vielfach zum Unmut der Beteiligten.

In den letzten Jahren ist im Planbereich ein zunehmender Druck zur Schaffung von Wochenendhäusern entstanden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu ordnen und eine verträgliche Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum hierbei zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Bergbrunner Kopf" wurde durch folgende Gremien beschlossen:

- Bauausschuss des Stadtrats, Sitzung vom 13.11.2006, (Beschlussvorlage 0530/2006), Aufstellungsbeschluss vertagt.
- Ortsbeirat Dansenberg, Sitzung vom 29.11.2006 (Beschlussvorlage 0568/2006), Aufstellungsbeschluss.
- Bauausschuss des Stadtrats, Sitzung vom 04.12.2006 (Beschlussvorlage 0530/2006), Aufstellungsbeschluss.
- Stadtratsbeschluss, Sitzung vom 18.12.2006 (Beschlussvorlage 0641/2006), Aufstellungsbeschluss
- Bauausschuss des Stadtrats, Sitzung vom 23.04.2007 (Beschlussvorlage 0641/2006), Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nachdem das Verfahren nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ins Stocken geraten war und seit 2007 geruht hatte, wurde in der Sitzung des Ortsbeirats Dansenberg vom 28.11.2011 die Weiterführung des Verfahrens beschlossen. Der Bauausschuss beschloss am 18.03.2013 die Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplans lag vom 22. Juli bis 22. August 2013 erneut öffentlich aus.

Aufgrund der vielfältigen Einwendungen und Einschränkungen sowie der unterschiedlichen Vorstellungen der Anlieger im Plangebiet wurde die Plankonzeption nach der Planauslegung Juli/August 2013 folgendermaßen geändert:

Verkehr:

Die derzeitige Zuwegung liegt auf mehreren Privatgrundstücken und auf einem Grundstück des Landesforstes.

Der Zufahrtsweg zum Baugebiet und die inneren Erschließungswege sind teilbefestigt/geschottert. Dies soll so bleiben.

Die Wegebreite beträgt momentan etwa 2,50 bis 3,00 m. Da eine Verbreiterung der Zuwegung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wird der bestehende Weg, „wie er liegt“, als private Verkehrsfläche festgeschrieben.

Die Wege beiderseits des Baugebietes sind städtische Grundstücke und als Wirtschaftswege ausgewiesen. Auch hier soll kein Ausbau erfolgen.

Für eine „ordnungsgerechte Erschließung“ fällt laut Kostenschätzung (Stand 2013) des

Referat Tiefbau ein Betrag von ca. 910.000 € an. Durch den großen Anteil von nicht angebauter Zuwegung zum Gebiet selbst wäre ein erheblicher Kostenanteil von der Stadt zu tragen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation kann die Stadt Kaiserslautern den ihr entstehenden Kostenanteil für eine Verwirklichung der ordnungsgemäßen Planung nicht aufbringen.

Da eine regelkonforme Verkehrsfläche, d. h. eine Zuwegung in ausreichender Breite und mit Straßenbeleuchtung, nicht hergestellt werden kann, ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Widmung nicht möglich. Die dauerhafte Zugänglichkeit sollte durch entsprechende privatrechtliche Regelungen und Eintragung als Baulast der Anlieger mit den jeweiligen Eigentümern gesichert werden.

Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasser:

Zudem ist die Versorgung mit Strom und Trink- bzw. Löschwasser an einem Punkt angelangt, der ohne Erweiterung der Kapazitäten keine weiteren Nutzer zulässt. Diese Erweiterung ist von den Versorgungswerken nicht vorgesehen.

Die Stadtentwässerung lehnt eine Genehmigung geschlossener Abwassergruben zukünftig ab.

Bebauung:

Da eine ordnungsgemäße Erschließung nicht möglich ist und die vorhandenen Versorgungsleitungen gänzlich ausgelastet sind begrenzt der Bebauungsplanentwurf die Bebauung auf den Bestand; das heißt dass zukünftig keine neuen Gebäude mehr errichtet werden dürfen. Es sind also nur noch Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig welche durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Teilflächen wurden als private Grünflächen festgesetzt.

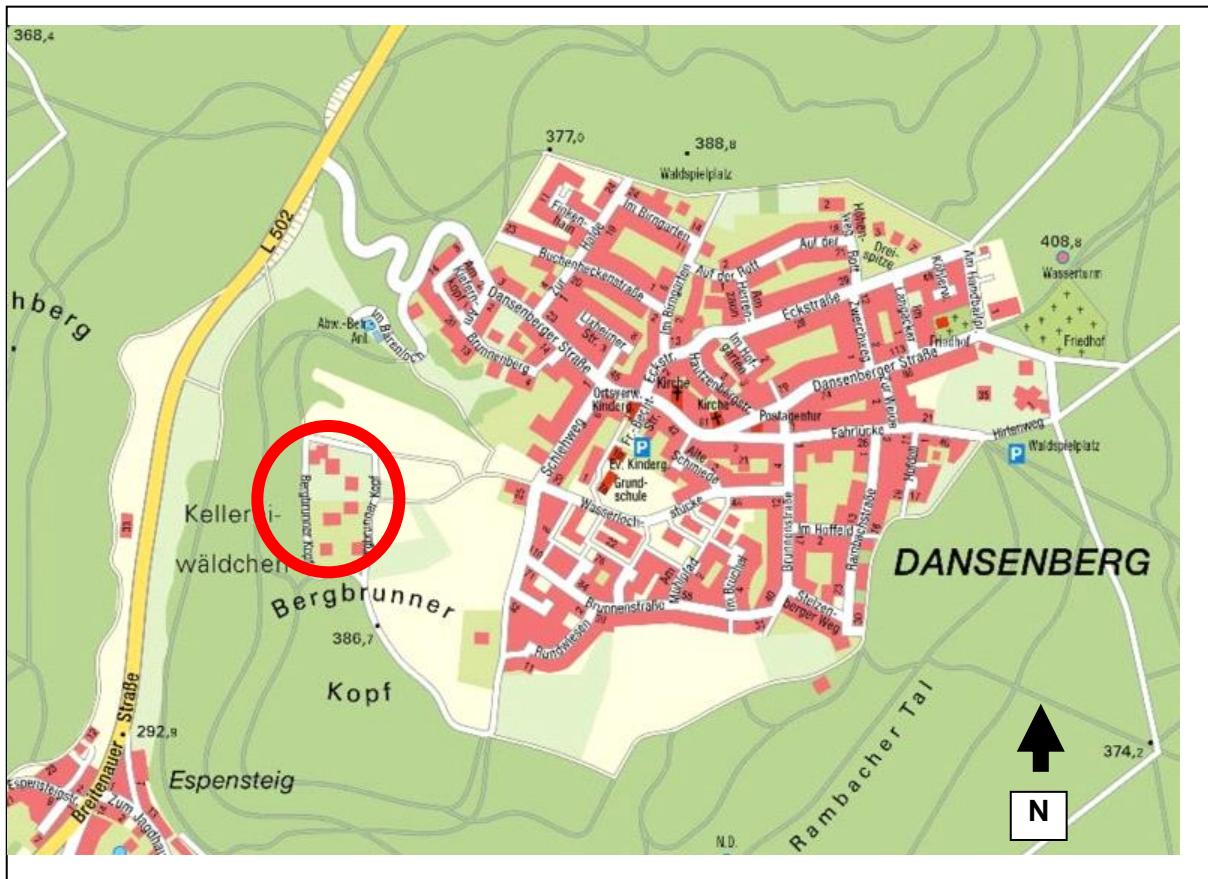
Dies ist aufgrund der örtlichen Situation und der ungeklärten Finanzierungsmöglichkeiten von ordnungsgemäßen Erschließungsanlagen aber derzeit nicht anders zu lösen.

### **Änderung des Aufstellungsverfahrens:**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und wird seit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, vom 22. Juli bis 22. August 2013, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung weitergeführt.

## Lage des Plangebiets

Der Planbereich liegt im Westen der Ortslage von Dansenberg. Das „eigentliche“ Plangebiet erreicht man über eine etwa 410 Meter lange Zuwegung vom Schlehweg her.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

## 2. Planungserfordernis

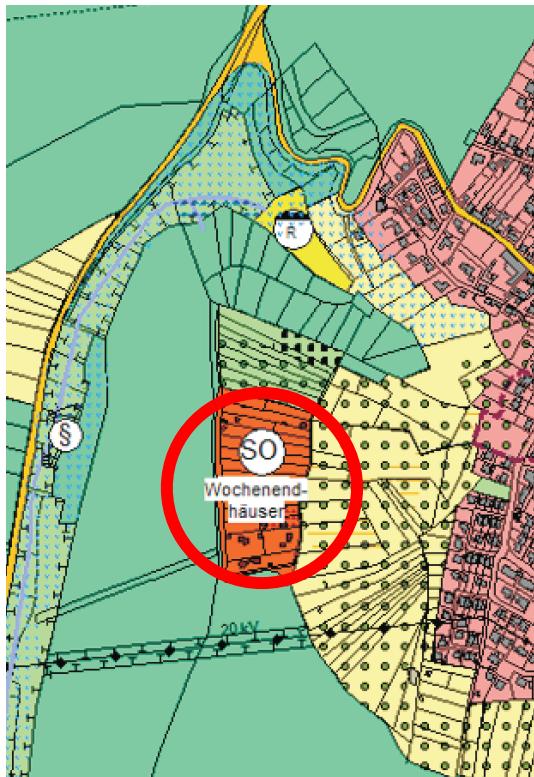
Der vorliegende Bebauungsplan dient der Klärung bzw. Schaffung des Baurechts für die bestehenden Wochenendhäuser.

Zudem wurde das Entwicklungsziel nach einer verstärkten Durchgrünung des Ortsrandbereiches als Übergangszone zur freien Landschaft vor eine Weiterentwicklung einer baulichen Nutzung gestellt. Dazu wurde die Planung auf eine Verringerung des versiegelten Flächenanteils durch den Verzicht auf neue Baumöglichkeiten und eine Einschränkung der Verkehrsflächen abgestimmt.

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan 2025**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Sondergebiet Wochenendhäuser dargestellt. Die durch den Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Neuordnung und eine Ausweisung als Sondergebiet für Wochenendhäuser sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 abgedeckt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab

### **4. Verfahren**

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Wesentliche Teile des Plangebiets sind bereits bebaut und stellen einen zusammenhängenden Siedlungsbereich dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben als zulässig festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

## Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## Natura 2000 Gebiete

Innerhalb des Plangebiets oder in unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes vorhanden.

Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

## Eingriff/Ausgleich

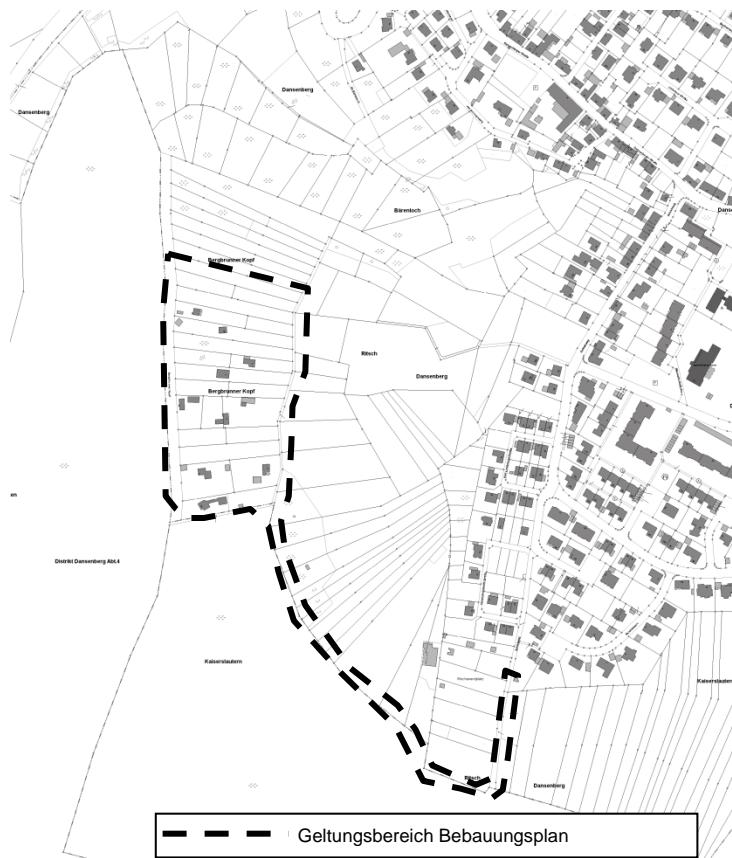
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Bergbrunner Kopf“ vorbereitet werden, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## Lage im Pfälzer Wald

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des **Naturparks und Biosphärenreservats „Pfälzerwald“** an dessen nördlichem Randbereich. Es wird im Süden und Westen durch einen Waldweg begrenzt, der über den Bergbrunner Kopf führt. Im Norden verläuft die Grenze im Übergang von Weideflächen zu Wald. Von den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung ist daher bei Vorhaben, die nicht der Rechtsverordnung entsprechen, eine Ausnahme zu gestalten.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

## 5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung



## Lage des Plangebiets

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfs, einschließlich der Zuwegung von der Ortslage Dansenberg zum Plangebiet, beträgt ca. 3,4 ha.

## 5.2 Bestandssituation

### 5.2.1 Siedlungsstruktur

Der Gebäudebestand des bereits bebauten Bereichs ist von Einzelhäusern geprägt. Diese sind überwiegend 1-geschossig. Die Grundstücke sind großzügig bemessen und charakterisieren somit den Gebietscharakter eines Wochenendgebietes.

## 5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

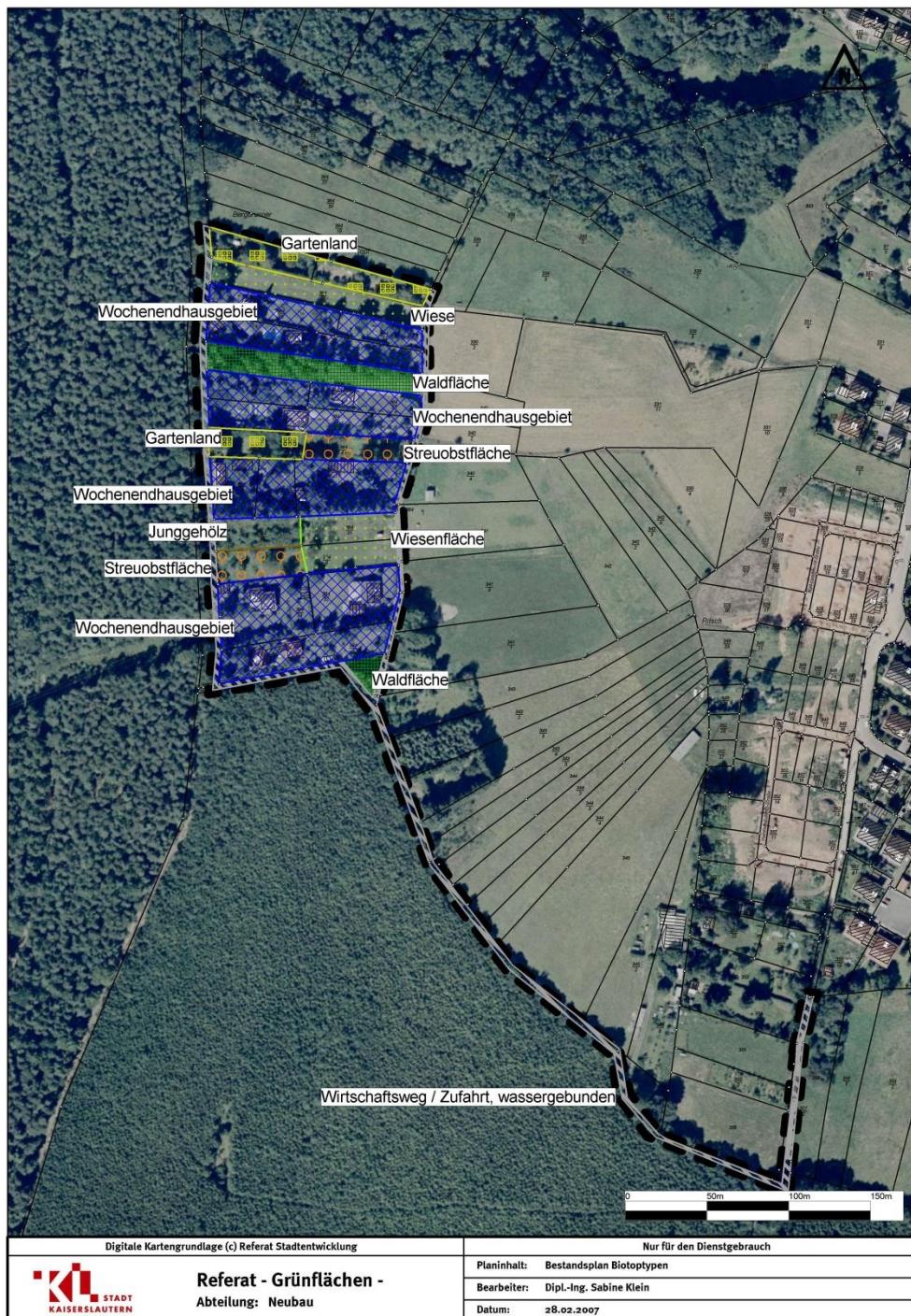
Das Plangebiet wird vom Schlehweg her erschlossen. Der Zufahrtsweg führt unter Inanspruchnahme diverser privater Grundstücke bzw. eines Grundstücks des Forstes (Staatswald) an das Plangebiet heran. Diese Zufahrt hat kein eigenes Flurstück. Auch sind bislang keine Dienstbarkeiten auf den in Anspruch genommenen Grundstücken eingetragen. Eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs ist somit derzeit nicht gegeben.

Die interne Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke erfolgt über nicht ausgebauten, teils geschotterte, teils unbefestigte Wege.

Eine Anbindung durch den ÖPNV ist nicht vorhanden.

### 5.2.3 Boden, Natur und Landschaft

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans wurden die Biotoptypen im Plangebiet erfasst. und in der Plankonzeption berücksichtigt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen  
Kartengrundlage: ALKIS mit Luftbildüberlagerung; ohne Maßstab

Das Umfeld des Planungsgebiets ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung mit Weide- und Ackerflächen im Osten und Norden sowie durch Waldfächen im Westen und Süden des Plangebiets. Im Norden gehen die Weideflächen in **Laub- und Mischwald** über.

Im Planungsgebiet findet sich eine Mischnutzung von **Wochenendhausbebauung, Kleingärten, Streuobst-, Ruderal- und Wiesenflächen** mit einer starken Durchgrünung mit Nadel- und Laubgehölzen. Der südöstliche Teil des Planungsgebiets wird in der Hauptsache von einer Kleingartennutzung geprägt, die z. T. brach gefallen ist. Vor allem die brach gefallenen Kleingärten sind in großem Maße mit älteren Nadelgehölzen bestanden, daneben finden sich Obstbäume und Sträucher. Zwischen den Kleingärten liegen des Weiteren Weideflächen und Ruderalfluren. Im Süden findet sich eine Lagerfläche mit Abstellgebäude, die überwiegend unbefestigt, teils mit Schotter befestigt ist.

Insgesamt ergeben sich vielfältige Wald-, Feldgehölz-, Weiden- und Ackerstrukturen, die eine Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten begünstigen. Äußerst positiv wirkt sich auch das Nebeneinander von offener Landschaft und Wald-Biotopen aus, das gerade jenen Tierarten Lebensraum bietet, die z. B. das Totholz in den Wäldern bewohnen, jedoch die offene Landschaft zur Nahrungssuche benötigen.

#### 5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist auf die westlich des Plangebiets angrenzende Altablagerung 31200000-316 hin. Diese enthält Bauschutt, Erdaushub und verrottbare Abfälle.

Hier wird eine Untersuchung durch ein Fachbüro empfohlen um die genaue Abgrenzung und eine mögliche Gasentwicklung zu verifizieren. Eine diesbezügliche Kennzeichnung ist in der Planzeichnung berücksichtigt.

Zudem wurde ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Durch die örtliche Lage des Plangebiets ist zwar nicht mit Funden von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen. Sicherheitshalber wurde die entsprechende Behörde dennoch beteiligt.

Unmittelbar westlich an den Bebauungsplan angrenzend befindet sich die im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung 31200000-316 „Bergbrunner Kopf“. Sie wurde als altlastverdächtig im Sinne von § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft. Die genaue Abgrenzung der Altablagerung ist nicht bekannt. Die Altablagerung unterliegt den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig.

#### 5.2.5 Immissionsvorbelastung

Der Planbereich ist nicht von Immissionen belastet.

Von den Baugebietflächen selbst sind keine zusätzlichen erheblich störenden Lärmemissionen zu erwarten.

#### 5.2.6 Straßenverkehrslärm

Angesichts der peripheren Lage sind keine Verkehrslärmbelastungen vorhanden. Der Straßenverkehrslärm ist damit für den Bebauungsplan nicht relevant.

#### 5.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Die Genehmigung der Gebäude erfolgte damals nach den Regelungen einer Baupolizeiverordnung aus dem Jahr 1961 als 1-geschossige Wochenendhäuser mit maximal 50 qm Grundfläche.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als **Sondergebiet für Wochenendhäuser bzw. privater Grünflächen** vor.

Vorausgegangen waren umfangreiche Diskussionen über eine **alternative Ausweisung als Wohngebiet**. Vor allem die immensen zusätzlichen Kosten einer ordnungsgemäßen Kanalisation (anstatt der derzeit vorhandenen geschlossenen Senkgruben) und einer adäquaten Zuwegung, die im Falle einer Ausweisung als Wohngebiet zwingend notwendig geworden wären, als auch im Hinblick auf die geringe Anzahl der an den Kosten Beteiligten, führten zur Ausweisung als Sondergebiet für Wochenendhäuser bzw. privater Grünflächen.

Derzeit sind schon einige Wochenendhäuser im Planbereich vorhanden. Diese werden zum Teil widerrechtlich als Hauptwohnsitz und damit zum Dauerwohnen genutzt.

Die jeweiligen Standorte auf den Grundstücken richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und den topographischen Verhältnissen. Diese aufgelockerte Bebauung wird durch die festgelegten Baugrenzen nunmehr stark begrenzt. Eine bauliche Verdichtung wird nicht angestrebt, um den Charakter des Plangebiets, im Sinne einer Übergangszone zur Frei- und Forstfläche hin, zu stärken.

Daher wird die Bebaubarkeit auf die bestehenden Gebäude begrenzt.

Die bestehenden Baugrundstücke werden von den das Plangebiet umlaufenden Wirtschaftswegen erschlossen.

### **6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.2.1 Art der Nutzung**

Der Planbereich ist als Sondergebiet für Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zudem sind private Grünflächen ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Wochenendhaus um keine Dauerwohnung, sondern um „Freizeitwohnen“ handelt. Freizeitwohnen setzt definitionsgemäß die Verfügung über eine Hauptwohnung voraus, die nicht in einem solchen Sondergebiet liegt. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer widerspricht vom Grundsatz her der Zweckbestimmung des Baugebiets. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht auf ein Dauerwohnen ausgelegt.

#### **6.2.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine maximale Grundfläche der Gebäude von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zu dieser Fläche zählt auch die Terrasse.

Der Gebäudebestand ist von Einzelhäusern geprägt. Diese sind überwiegend 1-geschossig. An dieser Gebäudeform wird festgehalten, da sie den Charakter des Wochenendhausgebiets unterstreicht.

Auch die freie Sicht auf das Plangebiet und die direkte Waldrandlage unterstreichen die Notwendigkeit der Reduktion der baulichen Rahmenbedingungen, um ein verträgliches

städtbauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die Geschossigkeit ist weiterhin auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Bebauung ist auf Einzelhäuser beschränkt. Durch eine zulässige Traufhöhe von 4 Metern wird einer zu starken Einschränkung der baulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Diese Größe hat sich in mehreren Wochenendhausgebieten in Kaiserslautern bewährt und wird deshalb auch am Bergbrunner Kopf vorgesehen. Zudem entspricht die vorhandene Bebauung überwiegend den getroffenen Regelungen, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper sichergestellt wird.

Vielerorts besteht in Wochenendhausgebieten das Problem, dass durch Terrassenerweiterungen und anschließendes Umwanden und Überdachen dieser Flächen ungenehmigt neue Räume an bestehenden Gebäuden entstehen. Dies ist teilweise auch im Plangebiet festzustellen.

Um eine unkontrollierte schlechende Vergrößerung der Gebäude zu verhindern, dürfen Terrassen im Plangebiet nur an maximal zwei Seiten umbaut werden. Zudem ist das Überdachen von Terrassen von mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig.

Um eine allzu starke Einengung der Grundstücksnutzung zu vermeiden sind Garagen und Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

### 6.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.2.3.1 Verkehrskonzept, Verkehrsflächen, Rettungsfahrzeuge

Das Plangebiet wird auch zukünftig vom Schlehweg her erschlossen. Die derzeitige Zuwendung liegt auf mehreren Privatgrundstücken und großteils auf einem Grundstück des Forstes.

Aus forstwirtschaftlichen Gründen (zeitweise Wegsperrung, Holztransport, Holzlagerung) soll das Wegegrundstück in forstlichem Eigentum bleiben. Die Nutzung soll mittels Gestaltungsvertrag und entsprechender Nutzungsgebühr geregelt werden.

Bei der Zufahrt zum eigentlichen Gebiet wurde bereits durch vielfältige Planvarianten versucht eine allgemein verträgliche den Planungsrichtlinien folgende „normgerechte“ Lösung zu finden.

Durch die vielfältigen verschiedenartigen Forderungen seitens Forstverwaltung, Feuerwehr, Tiefbaureferat und Naturschutzbelangen des Referats Umwelt ließ sich keine optimale Lösung herbeiführen.

Zudem ist es der Stadt Kaiserslautern aus finanziellen Gründen derzeit nicht möglich, die Mittel für die Erschließung aufzuwenden.

#### **Daher wird folgende Erschließung gewählt:**

Der Zufahrtsweg vom Schlehweg zum Baugebiet und die inneren Erschließungswege sind teilbefestigt. Die Wegebreite beträgt momentan etwa 2,50 bis 3,00 m. Da eine Verbreiterung der Zuwegung zum Baugebiet aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit sowie fehlender Zustimmung der Naturschutzbehörden nicht möglich ist und somit ein regelkonformer Ausbau nicht stattfinden kann ist eine spätere Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nicht durchführbar.

Der bestehende Weg ist deshalb als Privatweg festgeschrieben.

In der Wegfläche wurde ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht mit folgenden Begünstigten festgesetzt.

- **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit.
- **Fahrrecht** zugunsten der Anlieger, der Forstverwaltung, der Ver- und Entsorgungs-träger sowie Einsatz-/Rettungsfahrzeugen.
- **Leitungsrecht** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Dieser Weg muss durch die späteren Nutzer des Plangebietes instand gehalten und, beispielsweise für Einsatzfahrzeuge, dauerbefahrbar gehalten werden.

Die Ausbaubreite entspricht nicht den verwaltungsinternen Regelungen, die für ein entsprechendes Wohngebiet (bis 30 Wohneinheiten) eine befestigte Ausbaubreite von 6,0 m vorsehen würden. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet teilweise als Sondergebiet für Wochenendhäuser und nicht als „reguläres“ Wohngebiet ausgewiesen ist und dem hohen Anteil an nicht angebauter Zuwegung wird von den Vorgaben in diesem Fall ausnahmsweise abgewichen. Parkstände sind auf den Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Pkw müssen auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

Die geringere Wegebreite soll einerseits die entstehenden Kosten verringern, andererseits aber auch die festgeschriebene Gebietsausweisung als Wochenendhausgebiet und den Stopp neuer Baugenehmigungen unterstreichen und dadurch den „schleichenden“ Ausbau zu einem Wohngebiet verhindern.

#### Flächen für die Feuerwehr

Nach Aussage der Feuerwehr reichen die vorhandenen Verkehrsanlagen unter Ergänzung von Ausweichbuchtungen (7 x 12 Meter) in einem Abstand aus, um die Erreichbarkeit des Plangebietes sicherzustellen. Die Standorte sollen in Absprache mit dem Forstamt Kaiserslautern erfolgen.

#### 6.2.3.2 Entwässerung des Plangebietes

Das anfallende Schmutzwasser wird in geschlossenen Senkgruben auf den Grundstücken gesammelt und regelmäßig abgefahren, da der Bau einer Kanalisation unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Das Volumen der Gruben wurde von der Stadtentwässerung Kaiserslautern auf mindestens 10 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Die Genehmigung weiterer Gruben bzw. deren Erweiterung wird von der Stadtentwässerung Kaiserslautern abgelehnt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

Durch die begrenzte Aufenthaltsdauer der Anlieger und die damit verbundene unregelmäßige Entnahme wird eine Nutzung von Regenwasser als höherwertiges Haushaltsbrauchwasser (z. B. Nutzung in der Waschmaschine) im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht möglich sein. Es ist zu befürchten, dass die Wasserqualität durch die unregelmäßige Entnahme wasser-hygienische Belastungen aufweist. Die Benutzung des Regenwassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung oder als Gießwasser für den Garten bietet sich an.

#### 6.2.3.3 Sonstige Erschließung Strom- und Wasseranschluss, Löschwasser

Nach Aussage des Versorgungsträgers befinden sich die Stromversorgung sowie die Trinkwasserversorgung an der Leistungsgrenze. Eine zusätzliche Bebauung erfordert die Erweite-

rung der bestehenden Anlagen. Diese Erweiterung ist derzeit nicht vorgesehen. Insbesondere durch die mangelhafte Versorgung mit Löschwasser wurde die Zulassung weiterer Wochenendgebäude ausgeschlossen.

### **6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im gesamten Baugebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Bei einem Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen, die im Wesentlichen die bestehenden Gebäuden beinhalten, sind daher gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten, Traufhöhen und der Gebäude- und Fassadengestaltung geregelt. Die getroffenen Regelungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und sollen ein gleichmäßiges gestalterisches Erscheinungsbild im Plangebiet sicherstellen.

Die nicht überbauten Flächen sind als naturnahe Grün- oder Gartenfläche zu gestalten und langfristig zu erhalten. Davon ausgenommen sind die Stellplätze, die Zufahrten oder Zugänge, z. B. im Bereich der Wochenendhäuser. Es ist jedoch darauf zu achten, dass unbebaute Flächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden können. Dies gilt z. B. auch für Zuwegungen zu den Gebäuden bzw. Nebenanlagen.

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Gestaltung des Baugebiets und der Landschaftsbildwirkung ist das Thema der Einfriedungen. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen sowie Holzzäunen oder grün ummantelten Maschendrahtzäunen zulässig sind.

Um zu verhindern, dass landschaftsbildstörende Elemente übermäßig in Erscheinung treten, wird die maximal zulässige Zaunhöhe auf 1,50 m beschränkt. Die Entstehung von sehr hohen, baulichen Zaunanlagen wird dadurch unterbunden. Durch die Beschränkung auf natürliche und naturnah wirkende Materialien soll aus orts- und landschaftsbildgestalterischer Sicht eine Steuerung im Plangebiet erfolgen.

### **6.4 Grünordnerisches Konzept/Umweltschutzmaßnahmen**

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, um die zu erwartenden Eingriffe reduzieren zu können:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Verkehrsflächen auf privaten und öffentlichen Flächen.
- Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der sommerlichen Quartiernutzung von Fledermäusen, also von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Töten von Tieren, Stören während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) streng und besonders geschützter Arten zu vermeiden.
- Das Herstellen des Baufeldes ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Bodenbrütern, die Gelände- und Bauarbeiten im Umfeld von Heckenstrukturen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Hecken- und Gebüschenbrütern demnach nur in dem Zeitraum zwischen Mitte Juli bis Ende März auszuführen.

- Maßvolle Geländemodellierungen, die landschaftsuntypische Geländeformationen und damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden.
- Ausgestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünflächen.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden, wird eine Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleistet.

Hierbei wurden insbesondere Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB) festgeschrieben. Diese regeln die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zudem wurden Regelungen zur Ausführung und Ausgestaltung von Stellplätzen, Terrassen, Zugängen und Zufahrten festgesetzt.

## 6.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung<sup>1)</sup> gemäß § 44 BNatSchG kommt zu folgenden Erkenntnissen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch den Bebauungsplan:

### - Potenzialabschätzung Artenschutz -

#### Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung Minimierung

Sofern Vermeidungsmaßnahmen erkennbar sind, mit denen die Verletzung der oben genannten Verbote vermieden werden kann, sind diese im Verfahren festzusetzen. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 und 4 BNatSchG eine Sonderregelung geschaffen: Soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt bleibt, liegt eine Verbotsverletzung nicht vor. Neben klassischen Vermeidungsmaßnahmen lässt sich eine Verbotsverletzung auch durch Maßnahmen verhindern, mit denen die ökologische Funktion des betroffenen Bereiches im Sinne der oben genannten Bedingungen gesichert wird (CEF-Maßnahmen).

#### Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Maßnahmen zu fordern:

Fledermäuse/Vögel: Bauzeitliche Beschränkung: Rodung der Gehölzbestände nur von Oktober bis Ende Februar

Fledermäuse: Über den Zustand der jeweiligen Lokalpopulation gibt es keine hinreichend genaue Informationen. Daher ist grundsätzlich jeder Quartierverlust eine Beschränkung für die Population. Bei Fällung von Großbäumen ist die Schaffung von Ersatzquartieren (im unmittelbaren Umfeld) geboten. Dies muss in angemessener Zeitvorgabe vor der Baufeldräumung abgeschlossen sein. Pro Baum sind je 3 Flachkästen an geeigneten Standorten auszubringen. Beteiligung Naturschutzbehörde/Fachgutachter erforderlich (Umfang der Quartiere, Auswahl der Standorte).

---

1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung  
 Stadtteil Dansenberg, Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Bergbrunner Kopf“  
 Bearbeitung: SCHÖNHOFEN INGENIEURE, Stand: Juli 2014

### - Potenzialabschätzung Artenschutz -

Tempo 30-Beschränkung für Zuwegung: Da mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, gleichzeitig aber der Charakter eines siedlungsnahen Erholungsgebietes erhalten bleiben soll, ist der gut frequentierte Wanderweg insbesondere auch für Fußgänger zu sichern. Damit verringert sich auch das Kollisionsrisiko für Vogelarten.

Ersatzmaßnahmen für Neuversiegelung: Entwicklung von Magergrünland; Bestandsumwandlung von Nadelgehölzen.

### Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 sind für einige Arten anzunehmen.

Daher sind zwingend bauzeitliche Vorgaben und weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sachgerecht durchzuführen.

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände und insbesondere eine Ableitung detaillierter Maßnahmen (Stufe 2 der Artenschutzprüfung) ist zunächst nicht geboten.“

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

### **7.1 Erschließungsmaßnahmen**

Da weitere Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich sind, bleibt die derzeit bestehende Situation vor Ort auf privaten Flächen und Flächen der Forstverwaltung Rheinland-Pfalz in ihrem Bestand erhalten.

### **7.2 Bodenordnung**

Die Zuwegung zum Baugebiet erfolgt derzeit hauptsächlich über Forst- und Privatgrundstücke. Dieser Weg hat sich mit der Zeit in dieser Lage vor Ort „eingefahren“.

Ein Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Wege beiderseits der Wochenendgrundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Ein Ausbau dieser Wege ist nicht vorgesehen. Es erfolgt eine Ausweisung als Wirtschaftsweg.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Durch das Planverfahren entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

### **Planungsleistungen Bebauungsplan**

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans, entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 17.07.2013 geltenden Fassung 28.914 € netto.

Kaiserslautern, *18. 11. 2020*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *17. 11. 2020*  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, *18. 11. 2020*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister