

2. AUSFERTIGUNG



STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„BATTENBÜHL-OST/ WORMSER STRASSE“ GRÜNSTADT-ASSELHEIM

Textliche Festsetzungen und Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt

Kreuzerweg 2
67269 Grünstadt

(Weber)
Bürgermeister



Oktober 1998

Begründung zum Bebauungsplan „Battenbühl-Ost / Wormser Straße“ Stadt Grünstadt

1 ALLGEMEINES	2
1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß, GELTUNGSBEREICH	2
1.2 TOPOGRAPHIE	2
1.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
1.4 SONSTIGE BAULICHE BZW. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG	3
2 ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2.1 PLANUNGSANLAß (§1 ABS. 3 BAUGB)	3
2.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.1 RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.2 PLANUNGSALTERNATIVEN	5
3.3 ERSCHLIEßUNG VERKEHR	5
3.4 GEPLANTE BEBAUUNG	5
3.5 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN	7
3.6 VER- UND ENTSORGUNG	7
3.7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	8
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	10
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.3 BEGRENZUNG DER ANZAHL DER WOHEINHEITEN	10
4.4 BAUWEISEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
4.5 NEBENANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE	11
4.6 GRÜNFLÄCHEN	12
4.7 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	12
4.8 ZU TREFFENDE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN	11
4.9 AUFSCHÜTTUNGEN UND AUSBAU VON WEGEN UND STRAßEN	11
4.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Grünstadt hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Battenbühl-Ost / Wormser Straße“ beschlossen. Die Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft beginnend am Schnittpunkt der östlichen Grenze der Weinstraße mit der südlichen Grenze der Wormser Straße, entlang der südlichen Grenze der Wormser Straße nach Osten, dann entlang der Gemarkungsgrenze nach Albsheim in südlicher Richtung bis zur Nordgrenze der Parzelle 712/2, dann entlang dieser Grenze nach Westen, dann in geradliniger Verlängerung über die Wegparzelle, dann entlang der Nordgrenze der Parzelle 746, dann entlang der Westgrenze der Wegparzelle 753/2, dann entlang der Ostgrenzen der Parzellen Nr. 665/7, 664/2, 664/3, 664/8, 664/9, 664/12, 664/13, 656, 643/2, 653/2, 640/1 der Ostgrenze der Weinstraße folgend bis zum Ausgangspunkt.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der dazugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Grünstadt-Asselheim
- Ordnung des Bereiches des Ortsteils Asselheim, der am nordöstlichen Ortsausgang zwischen Weinstraße und Wormser Straße liegt und Erweiterung der bestehenden Baugebiete (östlich der Weinstraße) unter Berücksichtigung einer zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtordnung

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach Norden geneigten Hang. Das Gelände fällt in seinen nördlichen und in seinen südlichen Bereichen weniger und in seinem mittleren Bereich etwas stärker von Süden nach Norden ab. Die Höhenlinien sind in der Planzeichnung dargestellt. Das durchschnittliche Gefälle beträgt 7-8%.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche enthalten. Dabei wird die nördliche gelegene Hälfte als gemischte Baufläche, die südlich gelegene Hälfte als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin sind die Leitungstrassen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als landschaftsplanerische Zielvorstellung ist die Eingrünung des Siedlungskörpers an seinen Grenzen zum Außenbereich im Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei Teilflächen kommt es zu marginalen Abweichungen. Die Verteilung der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Mischgebiete und Wohngebieten entsprechen nicht exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Süden überschreitet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche.

Die Abweichungen begründen sich im gewählten städtebaulichen Konzept; eine verträgliche städtebauliche Gesamtordnung bleibt gewährleistet. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Im Norden des Plangebietes befinden sich bereits bebaute Bereiche entlang der Wormser Straße. Hierbei handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen. Westlich grenzt an das Plangebiet ein neueres Baugebiet mit überwiegender Wohnnutzung an. Die Bebauung ist meist ein- bis zweigeschossig mit Satteldach.

Das Gebiet wird durch verschiedene Erd- und Freileitungen durchschnitten. Aus technischen und finanziellen Gründen kann eine der Elektrofneileitungen (110 kV) nicht verlegt werden. Im Bebauungsplan ist daher beiderseits der Leitung eine Schutzzone von Bebauung freizuhalten. Sie ist in der Planzeichnung dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft eine 220-380 kV Leitung, die südöstlich des Plangebiets auf die 110 kV - Leitung trifft und in ihrem weiteren Verlauf parallel zu dieser verläuft.

Die 20 - kV Freileitung kann dagegen aus dem Plangebiet auf die Trasse der 220-380 - kV - Leitung, die südlich des Gebietes verläuft als Freileitung verlegt werden.

Die im Geltungsbereich als Erdkabel verlegte 20 - kV - Leitung wird in Teilbereichen so verlegt, daß sie in ihrem gesamten Verlauf in öffentlicher Fläche liegt.

Östlich angrenzend plant die Gemeinde Obrigheim ein Gewerbegebiet zu errichten. Allerdings liegen hier noch keine konzeptionellen Planungen vor. Durch die Ausweisung von Mischgebieten entlang der betreffenden Plangebietsgrenze soll den Planungsabsichten der Ortsgemeinde Obrigheim Rechnung getragen werden. Einer von Obrigheim gewünschten gemeinsamen Erschließung beider Baugebiete konnte aus Kosten-, wie auch aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlaß (§1 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt Grünstadt sieht ein städtebauliches Erfordernis einer Überplanung des nordöstlichen Ortsrandes von Asselheim, um den dringenden Wohnraumbedarf in Grünstadt zu decken. Insbesondere die Nachfrage nach Bauland für das Familienwohnen ist derzeit größer als das Angebot.

Im nördlichen Bereich soll der gewerbliche Bestand gesichert und Möglichkeiten zur Erweiterung gegeben werden. Südlich daran anschließend soll ein verträglicher Übergang zur Wohnbebauung durch ein Mischgebiet geschaffen werden.

Das künftige Baugebiet „Battenbühl-Ost / Wormser Straße“ soll somit den Bedarf an Wohnraum sowie an wohnverträglichem Gewerberaum decken helfen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung „Battenbühl-Ost / Wormser Straße“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, am nordöstlichen Ortsrand von Asselheim liegende Flächen zu bebauen bzw. städtebaulich neu zu ordnen. Begleitend dazu ist es erforderlich, die für die Erschließungsstraße notwendigen Verkehrsflächen insbesondere im Bereich ihrer Anbindung an die Weinstraße (Kreisel) planungsrechtlich festzusetzen.

Die neue Bebauung soll bau- und planungsrechtlich so vorbereitet werden, daß ein verträglicher Übergang zu den bestehenden angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt. Da es im Interesse der Kommune liegt, Arbeitsplätze in vielen Wirtschaftsbereichen zu schaffen sowie parallel hierzu auch entsprechende Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, soll im nördlichen Teil des Plangebiets eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept soll die unterschiedlichen Bedürfnisse der vorgesehenen Nutzungen berücksichtigen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden verschiedene städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Planungsausschuß, dem Ortsbeirat und dem Stadtrat dargestellt und ausführlich diskutiert.

Die städtebaulichen Gestaltpläne wurden maßgeblich durch die bestehenden Freileitungen und deren erforderliche Schutzabstände geprägt. Da eine Bebauung innerhalb der Schutzabstände nicht oder nur sehr begrenzt möglich ist, ist für den überwiegenden Teil dieser Flächen die Nutzung als öffentliche Freifläche vorgesehen. Aufgrund des diagonalen Verlaufs der Trasse durch das Plangebiet bietet sich hier die Anlage von Grünflächen mit gleichzeitiger ökologischer Kompensationsfunktion an. Zudem ist das Erschließungssystem und die Baustruktur so angelegt, daß die unverschmutzten Oberflächenwässer aus dem Gebiet in Retentionsbereichen innerhalb dieser Fläche gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den Eisbach abgegeben werden können.

Mit der Festsetzung des Ortseingangsbereiches als Mischgebiet wird der momentanen Nutzung sowie dem örtlichen Standortpotential Rechnung getragen. Zur Zeit befinden sich im Gebiet ein Autohandel, ein Schuhgeschäft, ein Kinderladen sowie ein Lagerverkauf für Haushaltswaren.

Die Festsetzung des Mischgebietes kommt auch dem geplanten Gewerbegebiet auf der Gemarkung Albsheim entgegen.

Die Nordgrenze des Gebietes bildet die B 271. Bei der Planung sind insbesondere auch die Verkehrsimmissionen der B 271 zu berücksichtigen. Für die Südumgehung Asselheim liegt ein raumordnerischer Entscheid vor. Die geplante Trasse verläuft mindestens 50 m südlich des Plangebietes. Falls die Straße realisiert wird, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen an dieser Straße vorzusehen.

Der Siedlungskörper ist in seiner Gesamtheit durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung einzubinden. Zusätzlich sind kleinere Grünflächen im Geltungsbereich vorgesehen, die einerseits ökologischen Funktionen und andererseits der Wohnwertsteigerung (Kinderspielplätze, etc.) in diesem Gebiet dienen. Die Baukörperhöhen sind entsprechend der Topographie gestaffelt vorgesehen.

Im Aufstellungsverfahren wurde seitens den Denkmalschutzbehörden darüber informiert, daß sich der Nähe des Baugebietes ein fränkisches Gräberfeld befindet. Allerdings liegen keine gesicherten Informationen über genaue Lage und Ausmaß des Gräberfeldes vor. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf die Belange des Denkmalschutzes explizit verwiesen.

3.2 Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der, bedingt durch die bestehenden Freileitungen, nicht bebaubaren Flächen, wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans verändert. Die südöstlich des Geltungsbereiches des Plangebiets liegenden Flächen, über denen sich die 110 kV Leitung und die 220-380 kV Leitung treffen und über die sie parallel weiterführen, wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Bebauung dieser Bereiche wäre aufgrund der Ausdehnung der erforderlichen Schutzstreifen nur unter Schwierigkeiten realisierbar und ökonomisch wenig sinnvoll gewesen.

Die Stadt Grünstadt hat bereits frühzeitig verschiedene Bebauungskonzepte insbesondere hinsichtlich verschiedener Erschließungssysteme untersuchen lassen. Letztendlich wurde sich seitens der Stadt für die im Bebauungsplan festgesetzte Variante mit einer ringförmigen Hauptschließungsstraße, einer den Eingang in das Plangebiet betonenden Platzsituation und einer zentralen, linear geführten Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung, entschieden.

3.3 Erschließung Verkehr

Hauptschließung für das Gebiet ist eine von der Weinstraße ausgehende, ringförmige Sammelstraße. Diese ist als zweispurige Fahrbahn mit Parkmöglichkeiten sowie beidseitigen Fußwegen vorgesehen. Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich sind Baumpflanzungen als verkehrsberuhigende und straßenraumgestaltende Elemente vorgesehen. Dieser neu zu schaffende Hauptschließungsring wird über einen Kreisverkehrsplatz an die Weinstraße angeschlossen. Als zweite, untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit ist im Südwesten eine Anbindung an die Schloßstraße vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der Schloßstraße ist begrenzt. Es wird daher erwogen, eine Einbahnstraßenregelung vorzusehen, so daß die Verkehrsbelastungen beschränkt werden.

Die sonstigen Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes sind als Mischverkehrsflächen im Ringsystem oder als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten festgesetzt. Dabei sollen die Mischverkehrsflächen auch Aufenthaltsfunktionen aufnehmen und gestalterisch diese Funktionen unterstützen.

Zusätzlich weist das Plangebiet eine Vielzahl von Fuß- und Radwegeverbindungen auf, die überwiegend in öffentlichen Grünbereichen liegen. Dabei wurde unter anderem die Anbindung an den Fußweg zur Schule und an eine neu zu schaffende Bushaltestelle an der Weinstraße berücksichtigt. Durch das Plangebiet verlaufen diverse unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Leitungen sollen soweit wie möglich im öffentlichen Verkehrsraum liegen.

Entlang der Wormser Straße befindet sich ein Radweg im Planfeststellungsverfahren. Dieser Weg ist entsprechend in die Bebauungsplanung aufgenommen worden.

Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz und die nahegelegene Umgehungsstraße ist über die Weinstraße gewährleistet. Der Verkehr wird direkt über die Weinstraße auf die nahegelegene Umgehungsstraße geleitet, wodurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich des Ortskerns weitgehend vermieden wird.

3.4 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen vier unterschiedliche Strukturbereiche für die Bebauung vor:

Entlang der Weinstraße sollen aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der vorherrschenden Verkehrsimmissionen gemischte Baustrukturen entstehen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorgesehenen Nutzungen und ermöglichen die Weiterführung einer dorftypischen Mischung aus Wohnnutzungen oder gewerblichen Kleinbetrieben. Der ursprünglich angenommene landwirtschaftliche Bedarf konnte sich im Verfahren nicht nachgewiesen werden.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den bestehenden Gewerbenutzungen im Norden, dem im Zuge eines zukünftigen Bebauungsplans östlich des Gebietes vorgesehenen Gewerbegebiet und den im südlichen Bereich des Plangebiets entstehenden Wohnnutzungen zu schaffen, wird der nördlich liegende Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ist in den vorgenannt beschriebenen Gebieten die Errichtung von Gebäuden mit Sattel- oder Krüppelwalmdach sowie eine Begrenzung auf eine Firsthöhe von maximal 11 Metern festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine offene Bauweise vor.

Das geplante Wohngebiet wird entsprechend des konzeptionellen Grundgedankens in unterschiedliche Teilbereiche getrennt.

Orientiert an der Topographie und der sich nördlich und östlich anschließenden Bebauung, ist im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets eine Bebauung mit bis zu 11 m Firsthöhe vorgesehen. Diese Gestaltung hebt, in Verbindung mit dem am nördlichen Ausgangspunkt der ringförmigen Sammelstraße liegenden zentralen Platz, die Eingangssituation in das Wohngebiet hervor. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der zulässigen Höhe, ist hier neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

In den übrigen Teilen des Plangebiets wird aufgrund ihrer stärkeren Exponiertheit eine zulässige Firsthöhe von maximal 9-10 m festgesetzt. Dies erlaubt i.V.m. den festgesetzten Dachneigungen eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau. Die Firstrichtungen sind überwiegend Ost-West orientiert. Dies ermöglicht auch eine optimale Sonnenenergienutzung. Die Gebäudehöhen wurden unter Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse festgelegt und mittels Geländeschnitte nachgewiesen. Die höheren Bebauungsformen sind daher im Norden vorgesehen.

In einzelnen Teilen der Wohngebiete sind Bereiche vorgesehen, die Familienheimcharakter erhalten sollen. Dieser Charakter wird für alle Bauflächen angestrebt, deren Eingangsseite nicht an die Sammelstraße grenzt. Entsprechend den speziellen Bedürfnissen des familiengerechten Wohnens wird insbesondere auch das Wohnumfeld „familiengerecht“ gestaltet. Dazu werden die Erschließungsstraßen gering dimensioniert, um die Straßen als Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten zu können. Dabei wird der Schwerpunkt der Straßenraumgestaltung in der Stärkung der Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion gesehen. Hier soll dem dörflichen Charakter des Stadtteils Asselheim Rechnung getragen werden. Prinzipiell wünschenswert wäre die Errichtung von Niedrigenergiehäusern. Da auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich sind, sollten diese verdichteten, energiesparenden Bauweisen bevorzugt werden. Die Belange des Ortsbildes sollten bei der Planung jedoch ebenfalls berücksichtigt werden.

Ein separates Wegenetz gewährleistet eine sichere Verbindung mit anderen Teilbereichen und den umliegenden Freiflächen. Nahegelegene Grün- und Sportflächen bieten Kindern und Jugendlichen Möglichkeiten zum spielen und verweilen.

Aufgrund der relativ exponierten Lage des Baugebietes und der Bedeutung des Ortsbildes für Asselheim als Weinbaugemeinde werden hohe Anforderungen insbesondere an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen. Darüber hinaus wird zur Gestaltung der einzelnen Gebäude empfohlen die historischen, regionsspezifischen Gestaltungsmerkmale aufzunehmen.

3.5 Immissionen und Emissionen

Planerisch relevant sind vor allem der Verkehrslärm der Weinstraße sowie eventuelle Lärmemissionen, die von den bestehenden Gewerbebetrieben ausgehen können. Bei den bestehenden Gewerbebetrieben handelt es sich um um Handelsbetriebe mit relativ geringem Kundenverkehr. Zudem sind die Kundenparkplätze der Straße zugewandt, so daß nicht mit erheblichen Lärmimmissionen seitens der bestehenden Betriebe gerechnet werden muß.

Um die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen, wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Hier sind die Verkehrslärmimmissionen der Weinstraße sowie der Schloßstraße prognostiziert worden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß im Bereich Kappelstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits ohne Berücksichtigung der Planung deutlich überschritten werden. Nach Realisierung des Planvorhabens erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen um Werte zwischen 0,5 und 1,0 dB(A). Damit liegt keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor. Verringert sich die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h in diesem Bereich ist sogar von einer geringen Lärmentlastung der bestehenden Wohnhäuser auszugehen.

Bezogen auf das Baugebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an der direkt an der Weinstraße gelegenen Häuserzeile deutlich überschritten. Bei der weiter zurückgesetzten Häuserzeile werden die schalltechnischen Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Die genauen Ergebnisse können dem beigegebenen schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

Um einen ausreichenden Schallschutz für die Bebauung entlang der Weinstraße sicherzustellen, werden Regelungen bezüglich der Grundrißgestaltung von Gebäuden und der schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Schloßstraße kommt es zu Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen, allerdings liegen die prognostizierten Immissionen sowohl am Tage sowie in der Nacht so niedrig, daß keine besonderen Vorkehrungen gegen Außenlärm getroffen werden müssen.

Bezüglich des geplanten Gewerbegebietes auf Gemarkung Obrigheim ist festzustellen, daß durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Grenzbereich aufgrund fehlender konkreter Vorgaben ausreichend Rechnung getragen wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Für die Stromversorgung sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan vorgesehen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Asselheim (Wormser Straße) abgeleitet. Der Anschluß soll über die Mischverkehrsfäche im Norden des Gebietes erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Eine Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwässer ist im Gebiet aufgrund der vorhandenen geologischen und topographischen Situation nicht möglich. Die hydrogeologische Situation wurde dazu gutachterlich untersucht. Eine darauf aufbauende entwässerungstechnische Vorplanung wurde mit dem zuständigen StaWA abgestimmt. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll über einen getrennten Regenwasserkanal gesammelt und in den öffentlichen Grünflächen zurückgehalten werden. Darüberhinaus ist ein verzögerter Abfluß des Oberflächenwassers in Richtung des Eisbaches geplant.

3.7 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde vom Planungsbüro Valentin durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff wird daher funktional bezogen qualitativ beschrieben.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Verlusten von Acker- und Rebflächen, zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag, der hiermit Bestandteil der Begründung wird, entnommen werden.

Als nicht ausgleichbar wird die Versiegelung von Grund und Boden eingeschätzt, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln. Daher kommt es zu einem Verlust an biotischem Ertragspotential.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die Aussicht in die freie Landschaft und die Fernwirksamkeit der Fläche relevant. Erholungspotentiale sind aufgrund der eher monoton gestalteten Landschaft nicht berührt. Mittelfristig wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. Hier übernehmen die zentrale Grünfläche und die Grünflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets eine wichtige Funktion.

Aufgrund der momentan überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der beplanten Flächen, ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch sogar deutlich „überkompensiert“ werden.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

Zur Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist eine landschaftsgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung mittels eines mehrschichtigen Gehölzstreifens vorgesehen. Zusätzlich ist ein Mulden- und Grabensystem zur partiellen Rückhaltung und Fortleitung von anfallendem Oberflächenwasser auf dieser Fläche ebenso wie auf der zentralen Grünfläche im Schutzstreifen der Freileitungen vorgesehen. Die Freiflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um auf der zur Verfügung stehenden Fläche ein Maximum an Ausgleichswirkungen zu erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten zu schaffen. Weiterhin dient diese Festsetzung dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet. Durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten u.ä. soll eine aufgelockerte Struktur der Pflanzstreifen erreicht werden, die sich an der Gestaltung der historischen Ortsrandstrukturen orientiert. Da ein naturnaher Ausbau der Regenwasserrückhalteanlagen und eine standortgerechte Bepflanzung vorgesehen ist, hat diese Fläche auch ortsgestalterische Qualitäten. An diesen Vorgaben orientieren sich auch die gewählten Festsetzungen für diese Fläche.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind.

Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung dar.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (siehe auch Kap. 4)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Stadt Grünstadt stellt hierzu eine Kostenerstattungsatzung gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichem und privatem Eingriff unterschieden. Die Eingriffsverteilung zwischen öffentlichen und privaten Eingriff wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest:

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets und der südlich der Wormser Straße liegende Bereich, der an die Weinstraße angrenzt, werden als Mischgebiete nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und wegen seiner Randlage im Ortsgrundriß als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Grünstadt. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf die Mischgebiete zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die GRZ, die GFZ und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Berechnung der GRZ § 19 Abs. 4 Satz 2 anzuwenden ist. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GFZ nicht zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten GRZ und GFZ werden unterhalb der in der BauNVO genannten Obergrenzen festgelegt. Dadurch soll zum einen die Bodenversiegelung begrenzt werden, zum anderen sollen durch die Festsetzung der GFZ die Baumassen entsprechend den planerischen Absichten der Stadt begrenzt werden. Der noch dörflich geprägte Charakter von Asselheim soll hierdurch beibehalten werden.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und der exponierten Hangsituation ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Planteil des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet Bereiche festgesetzt, in denen maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Stadt Grünstadt. Das Allgemeine Wohngebiet soll in unterschiedliche Strukturbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen gegliedert werden. Dazu ist vorgesehen, die Wohngebiete, die nicht am zentra-

len Eingangsbereich (Quartiersmitte) liegen, für das „Familienwohnen“ vorzusehen. Geplant sind geringer verdichtete, mit hoher Aufenthaltsqualität versehene Teilbereiche. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der relativ exponierten Lage des Baugebietes werden insbesondere hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen. Darüber hinaus wird zur Gestaltung der einzelnen Gebäude empfohlen die historischen regionsspezifischen Gestaltungsmerkmale aufzunehmen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein etwas höher und im Mischgebiet auch dichter bebaubarer Bereich vorgesehen. Unter Berücksichtigung der weniger exponierten Lage dieser Teilbereiche des Plangebiets und des sich anschließenden Bestandes ist hier eine verdichtete und höhere Bebauung städtebaulich sinnvoll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Diese Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück. Innerhalb der Mischgebiete werden die Baufenster entsprechend den möglichen gewerblichen Nutzungen dimensioniert.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. In bestimmten, für Hausgruppen prädestinierten Bereichen sind zusätzlich Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Der Bebauungsplan gibt außerdem vor, daß mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in Garagen oder Carports unterzubringen sind.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Lage soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Durch die Verortung von Gemeinschaftsgaragen oder -stellplätzen soll die Verkehrssicherheit insbesondere im Bereich der Ringstraße erhöht werden. Ein Rückwärtsausparken aus Senkrechtparkständen soll weitestgehend vermieden werden.

Vornehmlich aus gestalterischen Gründen wird die anteilige Unterbringung in Garagen oder Carports gefordert.

4.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind schwerpunktmäßig im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung und an den Siedlungsgrenzen Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

4.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Markante Bereiche und im Straßenraum erkennbare Teilbereiche sollen hierdurch akzentuiert werden.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz verbunden, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten, wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Für Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 8° von Nebenanlagen ist ab einer Mindestgröße von 10 m² eine Begrünung vorgesehen. Zwar sind mit der Begrünung Nachteile wie Kosten, Pflege oder die Herstellung eines aufwendigeren Daches verbunden, dem gegen-

über stehen aber vielfältige ökologische Vorteile. Infolge der Verdunstung des gespeicherten Wassers heizen sich begrünte Dächer langsamer auf und beeinflussen damit das Kleinklima günstig. Bei starken Regenfällen verlangsamen und verringern sie den Oberflächenabfluß. Darüber hinaus bilden sie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der durch die Überbauung und Versiegelung von Boden verloren geht.

Auch für die öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen gefordert. Entsprechend der Vorplanung für den Straßenraum werden die Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Ihr Standort ist, zur flexibleren Handhabung im Rahmen der Umlegung und der Straßenplanung um 2 m verschiebbar.

4.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß entlang der Weinstraße zum Schutz vor Verkehrslärm an den der Bundesstraße B-271 zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen sind. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudefront Schallschutzfenster der Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden.

Der Lärmquelle zugewandten Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen auf den zur Lärmquelle zugewandten Seiten entsprechend der Schallschutzklasse IV der DIN 4109, Tabelle 8 zu dimensionieren.

Begründung:

Die Bundesstraße wird zur Zeit mit etwa 8.600 KFZ/d befahren. Die zulässigen Fahrgeschwindigkeiten betragen dabei 100 bzw. 70 km/h. Bei Realisierung der Planung ist allerdings eine deutliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten erforderlich. Allerdings werden trotzdem die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die schalltechnische Untersuchung beschreibt die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden. Der Stadtrat hat sich ausführlich mit der Lärmproblematik befaßt. Daher wurden die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 0,8 m Höhe und 1,5 m Breite erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß nicht ein schmaler ungestalteter Streifen zwischen Bordstein (oberirdischer Teil) und Baugrundstück verbleibt.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Ausnahmsweise können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn nachgewiesen wird, daß flächen- und kostensparend gebaut wird.

Begründung:

Das Ortsbild von Asselheim ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern und der teilweise exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Die getroffenen Festsetzungen reduzieren zwar die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren, aufgrund der Bedeutung des Ortsbildes für den Ortsteil Asselheim als traditioneller Weinort erscheinen die gewählten Festsetzungen dem Plangeber gerechtfertigt.

Da ein Dachgeschoßausbau häufig dem Prinzip einer kostensparenden Bauweise widerspricht, soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch niedrigere Dachneigungen zu wählen. Voraussetzung ist dabei, daß verdichtet, flächensparend, kostengünstig und gestalterisch ansprechend gebaut wird.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell ist eine privatrechtliche Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Falls keine freiwillige Bodenordnung erreicht werden kann, gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB) als bodenordnende Maßnahme.

6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evt. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Stadt angemessen und verhältnismäßig. Belangen der betroffenen Bürgerschaft soll - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung lösbar - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch Rechnung getragen werden. Im Zuge des Verfahrens wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Stadt vereinbar, vielfach Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanung erscheint begründet durch die verkehrliche und wirtschaftliche Situation sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum und gewerblich nutzbaren Flächen für Grünstadt - Asselheim erforderlich und gerechtfertigt. Die im Verfahren vorgebrachten Einwände und die gemeindliche Abwägung hierzu können im einzelnen den Gemeinderatsprotokollen entnommen werden.

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 16. Januar 1998 (BGBl. S. 137).
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1997 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (BGBl. I S. 365)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 GVBl. S. 69).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in den allgemeinen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

Ausnahmen:

Bei Hausgruppen und vergleichbaren flächensparenden Bauweisen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,1 zulässig.

1.2.1.2 Mischgebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet auf maximal 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Rohfußbodens im ersten Vollgeschoß.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Länge errichtet.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Tiefgaragen um bis zu 3 m überschritten werden.

1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nebenanlagen auf den Baugrundstücken allgemein zulässig: Kleinkinderspielplätze nach LBauO, Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze bis zu 15 m² sowie Geräteschuppen bis zu 15 m³ umbauten Raums. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

1.5.1 Bauweise und Stellung der Garagen

Im Baugebiet sind mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in Garagen oder Carports unterzubringen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), in deren seitlicher Verlängerung und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Bei Einzel- oder Doppelhausbebauung sind Stellplätze und Carports zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Ausnahmen:

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen für Hausgruppen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Mischverkehrsflächen

Bei den in der Planzeichnung als Mischverkehrsfläche festgesetzten Flächen ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

1.6.2 Fuß und Radwege

Entsprechend der Planzeichnung sind Fuß-/Radwege herzustellen. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, diese mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

1.7 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

1.7.1.1 ÖG 1

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist gemäß ihrer jeweiligen lokalen Zweckbestimmung zu gestalten und mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern aus beiliegenden Artenlisten zu bepflanzen. Dabei sind die für den Bereich von Hochspannungsleitungen geltenden Beschränkungen für die Anpflanzung von Gehölzen zu beachten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Pflanzenarten mit giftigem Blütenstaub oder giftigen Früchten dürfen nicht gepflanzt werden.

1.7.1.2 ÖG 2

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 2 sind zur Eingrünung des Siedlungskörpers bzw. als Abstandsgrün zur B 271 mindestens 3 Sträucher je lfdm Grünstreifen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen bis zu 10 Stück erfolgen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 10 lfdm Grünstreifen vorzusehen. In den Grünflächen sind je nach Bedarf zusätzlich naturnah gestaltete Mulden und Gräben für die Rückhaltung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

1.7.1.3 Kleinkinderspielplatz

Mindestens 25 % der Fläche, insbesondere die Randbereiche, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus der beigegebenen Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Restfläche ist als nutzbarer Spielrasen mit Spielgeräten anzulegen und zu unterhalten. Bei der kindgerechten Bepflanzung ist darauf zu achten, daß keine giftigen, dornigen o.ä. Pflanzen verwendet werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.); Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

1.8.2 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Die rückseitigen Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluß und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je begonnener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu

unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten aus den Artenlisten zu verwenden. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksfreiflächen mit Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV) sind mit Bäumen und Sträuchern als Rasterpflanzung mit einem Rastermaß 2 x 2 m zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzung sind Hochstämme der Arten 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 15 m untereinander zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Mindestens 10 % der zu pflanzenden Gehölze sind als Heister der Arten 2. Ordnung zu pflanzen. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

1.9.2 Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte, mindestens 20 m² große Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %), sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum, kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

1.9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind ab einer Größe von 10 m² dauerhaft mit geeigneten Pflanzen extensiv oder intensiv zu begrünen.

1.9.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Bereich der Straßen dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Die Pflanzflächen von mindestens 2 m² je Baum sind vor schädlichen Einwirkungen, wie Befahren/Begehen, zu schützen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind vorzugsweise der beigegebenen Artenliste 2 zu entnehmen. Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume sollte mit einheimischen, bodenbedeckenden Gehölzen und Stauden erfolgen. Das Aufkommen von Wildkräutern ist in Maßen zu dulden.

Die gekennzeichneten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind in Absprache mit dem Straßenträger zu begrünen.

1.9.5 Park- und Stellplätze

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.9.6 Privater Gehölzstreifen PG1

Auf der in der Planzeichnung mit PG1 gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen mit Arten aus den beigegebenen Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. In mindestens 6 m Breite sind im Mittel 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung pro 10 qm in mindestens 2x verpflanzter Qualität neu anzulegen.

1.10 Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Dabei entfallen auf den öffentlichen Eingriff 26,7 % und auf den privaten Eingriff 73,3 % der Maßnahmen.

1.11 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Bebauung entlang der B-271 sind zum Schutz vor Verkehrslärm an den der Bundesstraße B-271 zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudefront Schallschutzfenster der Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden.

Der Lärmquelle zugewandten Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen auf den zur Lärmquelle zugewandten Seiten entsprechend der Schallschutzklasse IV der DIN 4109, Tabelle 8 zu dimensionieren.

1.12 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 0,8 m Höhe und 1,5 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zu versehen.

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung in den Misch- und Dorfgebieten beträgt zwischen 30° und 48°, in den allgemeinen Wohngebieten 35°-48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten.

Ausnahme:

Ausnahmsweise ist bei flächensparenden, verdichteten Bauweisen, wie Hausgruppen und über Garagen bzw. Stellplätzen verbundene Doppelhäuser, eine Minstdachneigung von 25° zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial rote und braune Dachziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei mehreren Einzelgauben oder Dachflächenfenstern pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.4 Hausgruppen und Doppelhäuser

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

2.1.5 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen in den allgemeinen Wohngebieten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.1.6 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind ebenso unzulässig wie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne).

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **Versickerung nicht geeignet**. Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Für die Verkehrslärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten veranlaßt. Die einzelnen Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Funde

In der Nähe des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird ein fränkisches Gräberfeld vermutet. Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen. Die einschlägigen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3 ARTENLISTEN

3.1 Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Traubekirsche	(Prunus padus)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

auf allen Grünflächen außerdem:

Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Linguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

an Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	(Frangula alnus)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

3.2 Artenliste 2

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Baumhasel	(Corylus columna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Walnuß	(Juglans regia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

3.3 Artenliste 3 - Kinderspielbereich/Grünanlage

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)



Stadt Grünstadt

Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan

"Battenbühl-Ost / Wormser Straße"

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Darstellung des Vorhabens
 - 1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages
- 2. Ausgangslage**
 - 2.1. Räumliche Lage und Relief des Planungsgebietes
 - 2.2. Naturräumliche Voraussetzungen
 - 2.3. Nutzungen, Vegetation
 - 2.4. Tierwelt
 - 2.5. Landschafts- und Ortsbild
 - 2.6. Planungsvorgaben und Schutzstatus
- 3. Bewertung der Landschaftspotentiale**
 - 3.1. Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 3.2. Zusammenfassende Bewertung
 - 3.3. Landespflegerische Zielvorstellungen für die Entwicklung der Landschaftspotentiale und des Landschaftsbildes (ohne Eingriff)
- 4. Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan**
 - 4.1. Vermeidung von Beeinträchtigungen
 - 4.2. Ausgleich von Beeinträchtigungen
 - 4.3. Ersatz nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen
 - 4.4. Festsetzungsvorschläge für landespflegerische Festsetzungen
- 5. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**
 - 5.1. Darstellung des geplanten Vorhabens incl. Grünordnungsmaßnahmen
 - 5.2. Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 5.3. Zusammenfassung
- 6. Kostenschätzung**

Anlage: Artenliste
Karte „Bestand“ M = 1:1000

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

1. Einleitung

1.1. Veranlassung der Planung

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt, zur Deckung des Wohnbedarfs und des Bedarfs an Kleingewerbeflächen einen Bebauungsplan im Ortsteil Asselheim aufzustellen. Zu diesem Zweck sollen Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Die angestrebte Größenordnung für die Bauflächen liegt bei ca. 10 ha.

Im Rahmen der Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Unterlagen ist ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich.

1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Der gesetzliche Auftrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1 BauGB Abs.5 Satz 2 in Verbindung mit §8a-c BNatSchG sowie §17 LPflG Rheinland-Pfalz.

Maßstab für die Umweltbelange sind die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege, wie sie im BNatSchG in § 1 formuliert sind. Hiernach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Soweit durch den Bebauungsplan Vorhaben ermöglicht werden, die als Eingriffe in Natur und Landschaft einzustufen sind, ist die Eingriffsregelung nach §8 BNatSchG Abs. 2 Satz 1 und Abs.9 anzuwenden. Hiernach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wird der durch das geplante Vorhaben (Bebauung, Grünanlage, Straße etc.) letztendlich zu erwartende Eingriffsumfang im einzelnen ermittelt und erläutert, durch welche Maßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen (nach § 17 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) abgewichen wird (Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 22.3.1993).

Das Landespflegerische Gutachten mit den Angaben zu den Naturhaushaltspotentialen, den Landespflegerischen Zielvorstellungen sowie Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 18, 20 und 25 BauGB wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2. Ausgangslage

2.1. Räumliche Lage und Relief des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich westlich des Ortsteiles Asselheim der Stadt Grünstadt. Im Osten wird es durch die Stadtgrenze, im Norden durch die L 395 und im Nordwesten durch die B 271 Alt begrenzt.

Das Gelände ist leicht gewölbt und fällt nach Norden zum Eisbachtal hin zunehmend ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt 7-8%.

2.2. Naturräumliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet gehört zur Naturräumlichen Einheit des unteren Pfrimmhügellandes (227.51.), welches seinerseits Teil des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes ist.

Das Klima im Untersuchungsraum ist sehr trocken und warm. Das Jahresmittel der Niederschläge bewegt sich um ca. 500 mm, wobei sommerliche Gewittermaxima die Trockenheit während der Hauptwachstumszeit ausgleichen.

Die wichtigsten Klimadaten können den Karten des Klima-Atlas von Rheinland Pfalz¹ entnommen werden:

Tab. 1: Klimadaten für den Planungsraum

Vorherrschende Windrichtung	W bis SW
Langjährige Mittelwerte der Lufttemperatur (Jahresmittel)	ca.8-9° C

¹ DEUTSCHER WETTERDIENST, 1957: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz, Bad Kissingen

mittlere Lufttemperatur während der Vegetationsperiode	ca. 15-16° C
Mittlere Niederschlagssumme (Jahr)	ca. 550 mm

Die Untersuchungsfläche selbst ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die kühleren Luftmassen, welche nach abstrahlungsreichen Nächten, verbunden mit starker Abkühlung in den frühen Morgenstunden, in Bodennähe entstehen, folgen der Gefällrichtung nach Norden in die Mulde des Eisbachtals.

Der geologische Untergrund besteht aus Carbonatgestein, aus dem sich durch Verwitterungsprozesse Kalksteinbraunlehm (Terra fusca) gebildet hat.

*"Dieses ursprünglich carbonatfreie Substrat liegt in der Regel als solifluidal umgelagertes, sekundär aufgekalktes Bodenmaterial vor. Das tonreiche Solum zeichnet sich durch hohe Lagerungsdichte, geringe nutzbare Feldkapazität und geringe Luftkapazität aus. In wassergesättigtem Zustand besitzen diese Böden eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit. Bei Austrocknung kommt es zur Bildung von Schrumpfrissen. Eingeschlammter Humus konserviert das Absonderungsgefüge gegenüber Quellvorgängen, so daß die tatsächliche Wasserdurchlässigkeit des Solums meist hoch ist."**

Die Bodenart ist toniger Lehm bis lehmiger Ton, carbonatreich, tiefgründig. Ab 1 m Tiefe ist mit sehr carbonatreichem, lehmigem Ton zu rechnen. Die spezifischen Bodeneigenschaften sind: mittlere potentielle Ertragsfähigkeit, hohes Filtervermögen, geringe Erosionsgefährdung. Der mittlere Grundwasserabstand ist größer als 3 m.*

Die vegetationskundliche Standortkarte* weist im betroffenen Bereich als heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) den Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio carpinetum) aus. Kennzeichnende Standorteigenschaften dieser Pflanzengesellschaft sind ein frischer bis mäßig-trockener Boden mit einem hohen Basengehalt.

2.3. Nutzungen, Vegetation (vgl. auch Karte „Bestand“)

Das Planungsgebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, ebenso der südlich und östlich anschließende Bereich. Im Osten plant die Gemeinde Obrigheim, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Im Norden befinden sich bereits einige Gewerbebetriebe innerhalb und im Anschluß an das Planungsgebiet. Im Süden liegt eine Pension mit Wohnhaus, Kiesparkplatz und größerem Nutzgarten (Obst, z.T. Ziergehölze).

*GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 1987: Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6415

*LFUG 1992: Heutige potentielle natürliche Vegetation - Vegetationskundliche Standortkarte - Rheinland-Pfalz

Die Flächen (-anteile) der verschiedenen Nutzungen im Planungsgebiet sind:

- Acker	3,38 ha	(22,6 %)
- Rebland	9,50 ha	(63,5 %)
- Graswege	0,22 ha	(1,5 %)
- Sandwege	0,25 ha	(1,7 %)
- Kleingärten/Garten	0,53 ha	(3,5 %)
- Brache incl. Hecken	0,10 ha	(0,7 %)
- bebaute Fläche (incl. Asphaltwege)	0,98 ha	(6,5 %)
Summe	14,96 ha	(100,0%)

Die Äcker und die Rebfläche werden intensiv bei konventioneller Bewirtschaftungsweise genutzt.

Das Planungsgebiet wird von zwei verschiedenen Hochspannungsleitungen (20 kV bzw. 110 kV) in NW-SO-Richtung überquert. Südlich wird es durch eine 380 kV-Leitung begrenzt.

Die Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung umgepflügt und damit vegetationsfrei.

Die Rebflächen sind mit einer geschlossenen, kurzgemähten Grasdecke bewachsen.

Die Brachfläche (Parzelle 677 zur Hälfte) ist ca. 5 m breit und 125 m lang. Vereinzelt haben sich Sträucher (Holunder) entwickelt. Sie dürfte inzwischen seit mindestens 6-7 Jahren ungenutzt sein.

Einzelbäume im Bereich der unbebauten Flächen sind nicht vorhanden.

Die Gartenflächen des bebauten Einzelgrundstücks im Süden des Planungsgebietes (Pension) sind gepflegt (Rasen, Fichtenreihe) bzw. gärtnerisch intensiv genutzt (Obst- und Gemüse).

Die größere Gartenparzelle im Bereich der vorhandenen Gewerbegrundstücke im Norden ist mit verschiedenen Ziergehölzen umpflanzt und wird offenbar gelegentlich als Auslauf für Pferde o.ä. genutzt.

2.4. Tierwelt

Über die Tierwelt lagen keine Daten vor. Mit dem Vorkommen besonders seltener oder geschützter Tierarten ist jedoch aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstruktur nicht zu rechnen. Auch ist hier von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft auszugehen.

Lediglich die im Planungsgebiet vorhandenen Brachen und ca. 150 lfdm Hecken haben für die Fauna eine erwähnenswerte Bedeutung. Sie bieten zahlreichen Kleintierarten, insbesondere Vögeln und Insekten, Lebensraum.

2.5. Landschaftsbild- und Ortsbild

Die Untersuchungsfläche ist von den gegenüberliegenden Hängen des Fahnenberges, von den östlich anschließenden Ackerflächen sowie der B 271 (neu) gut einsehbar. Von der L 395 und der alten B 271 wird es optisch durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt. Von Süden her ergibt sich durch die gewölbte Geländeform nur eine begrenzte Einsehbarkeit, die jedoch bei einer geplanten Bebauung abhängig von der Höhe der Baukörper erheblich zunimmt.

Die vorhandenen Baukörper im Planungsgebiet sind nicht durch Gehölze in die Landschaft eingebunden. Sie wirken damit als störende Elemente.

Strukturbildende Vegetationselemente sind im Untersuchungsbereich kaum vorhanden. Auffallend dagegen sind die hohen Masten der Freilandleitungen.

2.6. Planungsvorgaben und Schutzstatus

Der Regionale Raumordnungsplan Vorderpfalz (RROP) weist der Fläche des Planungsgebietes die Funktion "Planung: Siedlungsbereich Wohnen (Nord-West-Teil) zu. Die Landwirtschaftsflächen sind in die Kategorie "Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstige Flächen" eingeordnet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) entspricht in aktuellen Fassung der Ausweisung im RROP. Sie lautet für den Süden Wohn- bzw. für den Norden Mischgebiet.

Ein Schutzstatus nach Landespflegegesetz oder Wasserrecht liegt nicht vor.

3. Bewertung der Landschaftspotentiale

Um den Zustand von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung zu bewerten, ist zunächst eine Analyse der vorhandenen Landschaftsfunktionen (in Bezug auf die Ziele nach Abschnitt 1.2.) erforderlich. Diese können von den vorhandenen Landschaftsfaktoren abgeleitet werden. Eine einfache Zuordnung der einzelnen Funktionen zu einem bestimmten Landschaftsfaktor ist jedoch i.d.R. nicht möglich, da die meisten Landschaftsfunktionen von mehreren Landschaftsfaktoren abhängen und andererseits auch einzelne Landschaftsfaktoren mehrere Landschaftsfunktionen beeinflussen.

Einen Einblick in die komplexen Zusammenhänge gibt nachfolgende Tabelle:

Tab. 2: Einflußfaktoren für den Zustand der Landschaftsfunktionen

Landschaftsfunktion	Landschaftsfaktor
Biotoppotential	Boden, Klima, Wasser, Relief (Pflanzenbedeckung)
Wasserspeicher	Boden, Pflanzenbedeckung
Wasserfilter	Boden, geologischer Untergrund
Grundwasserneubildung	Boden, Wasser, Klima, Relief
Landwirtschaftliches Ertragspotential	Boden, Klima, Relief
Kaltluftentstehung	Geländeklima, Pflanzenbedeckung
Kaltluftabfluß	Geländeklima, Relief, Pflanzenbedeckung
Frischluftzufuhr	Klima, Siedlungsstruktur, Pflanzenbedeckung
Klimatische Ausgleichswirkung	Pflanzenbedeckung, Klima
Staubbindung	Klima, Pflanzenbedeckung
Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren	Alle Standortfaktoren
Erosionsschutz	Pflanzenbedeckung, Boden
Immissionsschutz	Pflanzenbedeckung, Klima
Landschaftsästhetik, Erholungspotential	Pflanzenbedeckung, Relief

Als weitere Einflußfaktoren sind die Raumnutzungen sowie die überörtlichen, zivilisationsbedingten Belastungen zu nennen.

Die einzelnen Landschaftsfunktionen stehen miteinander in komplexen Wechselbeziehungen und bilden entsprechend ihrer Intaktheit ein den Zielen unter 1.2. mehr oder weniger entsprechendes Ökosystem. Bei einer Bewertung müssen die planungsrelevanten Landschaftsfunktionen und ihre Wechselbeziehungen analysiert, prognostiziert und beurteilt werden.

3.1. Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Wissenschaftlich exakte, d.h. quantifizierbare Aussagen zu den einzelnen Landschaftsfaktoren und -funktionen sind aufgrund der schwachen Datenlage i.a. nicht möglich. Eine Zustandsbewertung ist aufgrund dieser Analyse daher nur in Form qualitativer Aussagen möglich. Ein verbindlicher bzw. allgemein anerkannter Bewertungsmaßstab fehlt ebenfalls. Insofern muß sich auch die Ermittlung des Eingriffsumfanges bzw. der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf nur größenordnungsmäßige Angaben beschränken.

Im Folgenden werden die Landschaftsfunktionen näher untersucht, die für die Zustandsbewertung von wesentlicher Bedeutung sind.

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Biotoppotential

Unter Biotoppotential ist streng genommen die Fähigkeit eines Standortes, Pflanzen und Tieren einen Lebensraum zu bieten, zu verstehen. In weiterem Sinne zählen hierzu auch die aktuell vorkommenden Pflanzen und Tiere.

Bei der Bewertung des Biotoppotentials muß daher unterschieden werden

1. die bloße Eignung eines Bodens für irgendeine Form von Pflanzenwachstum und damit auch als Tierlebensraum
2. das standortabhängig mögliche Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Seltenheit, Gefährdung und (bedingt) auch Naturnähe
3. das nutzungsbedingt vorhandene Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Artenvielfalt, Gefährdung und (bedingt) Seltenheit

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen Planungsgebiet sind wegen ihrer gemäßigten Standortbedingungen und der Intensität der Nutzung als weniger wertvoll einzuordnen. Sie sind ebenso wie die intensiv genutzten Gärten für heute in ihrem Bestand gefährdete Arten der einheimischen Flora und Fauna von relativ geringer Bedeutung.

Der Flächenanteil der hinsichtlich des Biotoppotentials relevanteren Strukturen wie Brachen, Hecken und Graswege ist mit ca. 3% sehr gering.

Das Biotoppotential des Planungsgebietes wird daher insgesamt als gering eingestuft.

Wasserspeicher / Wasserfilter / Grundwasserneubildung

Die im Bereich des Planungsgebietes vorkommenden Böden haben eine relativ geringe Wasserspeicherfähigkeit. Die Infiltrierbarkeit ist hoch, die Wasserdurchlässigkeit schwankend. Der Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser ist demnach, abhängig vom Geländegefälle, gering bis mittel. Ein Abfluß von Regenwasser in nennenswertem Umfang, z.B. auf den Feldwegen, konnte durch Inaugenscheinnahme allerdings nicht festgestellt werden.

Wegen des Tongehaltes, der tiefen Gründigkeit und des großen Grundwasserflurabstandes ist die Filterfunktion der Böden als hoch anzusehen. Eine Grundwasserbeeinträchtigung infolge von Dünger- und Pestizidgaben im Zuge der intensiven Landbewirtschaftung ist nicht zu erwarten.

Durch die während der Vegetationsperiode negative Wasserbilanz der Untersuchungsfläche ist ihr Beitrag zur Grundwasserneubildung ohnehin relativ klein.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Grundwasserneubildung wird als gering eingestuft. Für die Oberflächenwasserrückhaltung (Niederschläge) hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung.

Landwirtschaftliches Ertragspotential

Die im Planungsgebiet vorkommenden Böden haben eine mittlere potentielle Ertragsfähigkeit. Von der Geländeform her ergeben sich gute Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Eine Erosionsgefährdung der Böden des Planungsgebietes kann wegen des lehmig-tonigen Bodens ausgeschlossen werden.

Das landwirtschaftliche Potential der unbebauten Flächen im Planungsgebiet wird als mittel eingestuft.

Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluß

Die im Planungsgebiet entstehende Kaltluft folgt dem Geländegefälle in Richtung des Eisbachtals. Der hier gesammelte Kaltluftstrom staut sich vor dem Bahndamm bei Albsheim und kann nur langsam durch die für den Eisbach bzw. die Straße vorhandenen Öffnungen abfließen. In dieser Situation ist mit der Bildung eines Kaltluftsees im Bereich der Krausmühle zu rechnen.

Der im Sommer vorhandene Vegetationsbestand (Feldfrüchte, Wein) bewirkt durch die Verdunstungsleistung am Tage eine Abkühlung der Luft und dient damit der Frischluftproduktion. Dies wirkt sich allerdings in nennenswertem Maße nur auf die unmittelbar angrenzende Bebauung aus.

Die bioklimatische Bedeutung des Planungsgebietes wird als gering eingestuft. Möglicherweise gehen von der Pestizidbehandlung der Flächen bei Wind aus östlichen Richtungen Belastungen für die Anwohner aus.

Ortsbild / Erholung

Das Planungsgebiet eignet sich nur bedingt für die siedlungsbezogene Naherholung (Stundenerholung). Weder das eintönige Landschaftsbild noch der Oberflächenzustand der Feldwege (unbewachsen und unbefestigt, tonhaltiger Boden) laden besonders z.B. zum Spaziergehen ein.

Die im Untersuchungsbereich verlaufenden Hochspannungsleitungen beeinträchtigen zusätzlich das Landschaftsbild.

Die Bedeutung der Untersuchungsfläche für das Landschaftsbild und die Naherholung wird als gering eingestuft.

3.2. Zusammenfassende Bewertung

Die wichtigsten Naturhaushaltsfunktionen des Planungsbereiches sind das landwirtschaftliche Ertragspotential (mittlere Bedeutung) und seine Funktionen für die Regenwasserrückhaltung (mittlere Bedeutung). Das Biotoppotential beschränkt sich auf die allgemeine Funktion des Bodens als Standort für Pflanzen und an diese gebundene Tiere.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die teilweise noch intensive Landwirtschaftsnutzung vor allem für das Biotoppotential des Planungsgebietes.

3.3. Landespflegerische Zielvorstellungen für die Entwicklung der Landschaftspotentiale und des Landschaftsbildes (ohne Eingriff)

Aus der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet lassen sich folgende Zielvorstellungen aus landespflegerischer Sicht ableiten:

- Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf eine naturverträgliche Form, welche ohne Gefährdung von Böden, Grundwasser und der Pflanzen- und Tierwelt das landwirtschaftliche Ertragspotential zur Lebensmittelerzeugung langfristig sichert.
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und Anreicherung der Landschaft mit weiteren Vegetationsstrukturen
- Eingrünung der vorhandenen Gebäude

4. Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan

In Hinblick auf eine Verwirklichung des Planungsvorhabens (vgl. Pkt. 1.1.) ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Zielvorstellungen bezüglich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:

4.1. Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die zu befestigenden Flächen. (Minimierung des Oberflächenwasserabflusses)
- Möglichst kompakte Bebauung (z.B. Reihenhäuser oder mehrgeschossige Bauweise), soweit dies landschaftsbildverträglich umsetzbar ist. (Minimierung des Landschaftsverbrauchs)

4.2. Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen und der Privatgrundstücke zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas und zur Gestaltung des Ortsbildes
- Verwendung oder Versickerung (soweit möglich) des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers
- Begrünung flach geneigter Dächer (z.B. Garagen, Gewerbehallen etc.) zur Verlangsamung bzw. Verringerung des Wasserabflusses und zur Minimierung lokalklimatischer Beeinträchtigungen
- Anlage naturnaher Wasserretentions- und -versickerungsflächen
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Bereich der privaten Grünflächen sowie Duldung von Wildkräutern und -gräsern
- Eingrünung der neu entstehenden Ortsränder

4.3. Ersatz nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen (außerhalb des Planungsbietes, sofern erforderlich)

- Extensivierung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen zur Aufwertung der Bodenfunktionen und Sicherung des Ertragspotentiales
- Anlage naturnaher Wasserretentions- und -versickerungsflächen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopausstattung und -vernetzung

4.4. Festsetzungsvorschläge für Landespflegerische Festsetzungen (vorgeschlagene Festsetzungen fett+kursiv, Erläuterungen Normalschrift)

Auf der Basis der o.g. Vorgaben und der inzwischen konkretisierten städtebaulichen Ziele der Stadt Grünstadt wurde vom Planungsbüro WSW ein Vorentwurf zum B-Plan erstellt. Auf dieser Grundlage konnten dann auch die landespflegerischen Zielvorstellungen in Form der im Folgenden dargestellten Festsetzungsvorschläge konkretisiert werden.

A: Festsetzungen nach BauGB §9 Abs.1 Satz 1

- Nr.25a: Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Die im Bereich der Erschließungsstraßen im Plan dargestellten Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Die Pflanzflächen von mindestens 2 m² je Baum sind von schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Hervorstehende Kantensteine oder andere Einfassungen, die den Wasserfluß des von den Straßen abfließenden Niederschlagswassers auf die Pflanzflächen verhindern, dürfen nicht verwendet werden. Die zu verwendenden Gehölzarten sind untenstehender Artenliste 2 zu entnehmen. Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nicht einheimischen, pflegeleichten, bodendeckenden Gehölzen (wie *Cotoneaster dammeri*, *Rosa nitida* u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräutern) ist in Maßen zu dulden.*

Die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen ist erforderlich, um auf der zur Verfügung stehenden Fläche ein Maximum an Ausgleichswirkungen zu erhalten. Laubbäume haben lokalklimatisch günstige Effekte und dienen gleichzeitig als Habitat für Tiere. Zudem dient diese Maßnahme dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.

Diese Maßnahmen sind aufgrund ihrer optisch bzw. mikroklimatisch positiven Wirkung erforderlich.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen

Begrünte Dächer heizen sich infolge der Verdunstung gespeicherten Wassers im Sommer langsamer auf und beeinflussen damit das Kleinklima günstig. Bei starken Regenfällen verlangsamen und verringern sie außerdem den Oberflächenabfluß. Darüber hinaus bilden sie Lebensraum für Tiere, der durch Versiegelung / Überbauung von Boden verloren geht.

In den als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern [oder als öffentliche Grünfläche] dargestellten Bereichen am Süd- und Ostrand des Baugebietes sind mindestens 1 Baum je 10 lfdm Grünstreifen sowie ein Strauch je lfdm Grünstreifen aus untenstehender Artenliste 1 zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen bis zu 10 Stück erfolgen.

Um eine wirksame Einbindung des Baugebietes in die weitgehend offene Landschaft zu erreichen, sollte an den der freien Landschaft zugewendeten Randbereichen ein genügend breiter Streifen locker mit Gehölzen bepflanzt werden. Eine zu dichte Bepflanzung sollte nicht vorgegeben werden, da eine „grüne Mauer“ nicht ortstypisch ist und eine Sichtbeziehung von den Gärten der Randgrundstücke in die Landschaft ermöglicht werden sollte. Dem einzelnen

Grundstücksbesitzer bleibt es unbenommen, eine dichte Randbepflanzung herzustellen, wenn er eine stärkere optische Abgrenzung wünscht.

Die Pflege der gehölzfreien Bereiche könnte den Anliegern übertragen werden. Eine extensive Mahd wäre hier aus Sicht des Naturschutzes günstig, läßt sich jedoch als landespflegerische Forderung wegen der geringen Wertigkeit der Bestandsflächen nicht begründen.

In den privaten Gartenflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf die Hausgärten als auch auf gewerblich genutzte Grundstücke.

Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten aus den Artenlisten zu verwenden.

Diese Festsetzung ist notwendig, um zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Biotoppotentials ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten zu schaffen. Dies ist mit fremdländischen Gehölzarten i.d.R. nicht möglich. Darüberhinaus dient die Festsetzung auch dem Ortsbild und damit städtebaulichen, gestalterischen Belangen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen.

Die vollständige Bebauung des Bebauungsplanbereiches dauert erfahrungsgemäß mehrere Jahre. Um möglichst bald ein ansprechendes Orts-/bzw- Landschaftsbild im betroffenen Bereich herzustellen, sind sämtliche Begrünungsmaßnahmen zum frühest möglichen Zeitpunkt in Angriff zu nehmen.

Hinweis: Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen wird durch die Stadt in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren kontrolliert. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

Nr. 15: Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Bei der Gestaltung der im Bereich der Freileitungen gelegenen öffentlichen Grünflächen sind verschiedene Flächenfunktionen zu vereinen. Die Flächen dienen unter anderem als

- 1. wohnungsnaher Grünfläche für die Stundenerholung*
- 2. fußläufige Verkehrsverbindung*
- 3. Oberflächenwasserrückhalte-, -versickerungs- und -verdunstungsflächen*
- 4. Kalt- und Frischluftschneise*

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß ihrer jeweiligen lokalen Zweckbestimmung zu gestalten; es wird empfohlen, einen Freiflächenplan für die gesamte zentrale Grünfläche erarbeiten zu lassen.

lassen. Pflanzenarten mit giftigem Blütenstaub oder giftigen Früchten dürfen hier nicht gepflanzt werden.

Hinweis: Die Anwendung von Pestiziden zur Pflege der öffentlichen Grünanlagen ist vorbehaltlich einer Genehmigung durch die obere Landespflegebehörde verboten (§ 7 LPflG).

Hinweis: Im Bereich der Hochspannungsleitungen gelten Beschränkungen für die Anpflanzung von Gehölzen:

- Nr. 20: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sämtliches auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

Unabhängig von dieser Festsetzung sind die wasserrechtlichen Vorschriften einzuhalten und aus diesem Grunde die vorgesehene Form der Oberflächenwasserbeseitigung mit der zuständigen Wasserbehörde vor Planung und Ausführung abzustimmen

Für private Platz- und Wegeflächen sind ausschließlich teildurchlässige Belagsmaterialien zulässig wie Pflaster ohne Fugenverschluß u.ä.. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belagsmaterial zu befestigen. Auf die Verwendung von Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate ist zu verzichten.

Zur Minimierung der hydraulischen Belastung des Vorfluters und zur Anreicherung des Grundwassers ist nach Möglichkeit das Regenwasser am Entstehungsort zurückzuhalten. Überschußwasser wird entweder in zentrale Sickermulden oder in die Kanalisation eingeleitet.

Die rückseitigen Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluß und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sollen grundsätzlich alle zur Verfügung stehenden Grünflächen in Anspruch genommen werden. Hieraus ergibt sich die Anforderung , beim Bau von Gebäuden einen ausreichenden Schutz vor Bodennässe herzustellen und, soweit dies technisch möglich ist, Verdichtungen des nicht überbauten Bodens zu vermeiden.

- Nr. 16: Festsetzung von Wasserflächen, von Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die im Plan symbolisch dargestellten Wasserflächen dienen der Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung. Sie sind in naturnaher Bauweise und ohne technische Abdichtung der Gewässersohle auszuführen.

B: Festsetzungen nach §86 LBauO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Diese Festsetzungen haben in erster Linie gestalterische Gründe.

5. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die folgende Analyse bezieht sich auf den Entwurf des B-Planes mit Stand vom März 1997, der laut Ratsbeschluss zur Offenlegung geführt werden sollte.

5.1. Darstellung des geplanten Vorhabens incl. Grünordnungsmaßnahmen

Eine Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Flächennutzungen im Planungsgebiet ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Flächenbilanz

<u>Bestand</u>	Größe ca.:	<u>Planung</u>	Größe ca.:
Ackerland	3,38 ha	—	
Weinbaufläche	9,52 ha	—	
unbefestigte Wege	0,48 ha	—	
Hecken, Brache	0,1 ha	—	
Befestigte Wege/Straßen	0,12 ha	gesamte Erschließung	2,05 ha
Gartenland, priv. Grünfläche	0,35 ha	Summe öffentlicher Grünflächen	2,23 ha
Gewerbefläche	0,86 ha	MI-Fläche	2,65 ha
Hausgrundstück im Süden	0,15 ha	WA-Fläche	7,29 ha
		MD-Fläche	0,74 ha
Gesamtfläche	14,96 ha		14,96 ha

Eine detaillierte Darstellung des Vorhabens ist dem Bebauungsplan und seiner Begründung zu entnehmen.

Den landespflegerischen Anforderungen an den Bebauungsplan, wie sie unter Pkt. 4. ff formuliert wurden, wurde zum überwiegenden Teil entsprochen. Die Festsetzungsvorschläge für landespflegerische Festsetzungen wurden weitestgehend übernommen bzw. sinngemäß integriert.

Die Dichte der Bebauung und damit der Nutzungsgrad der Bauflächen nimmt von N nach S ab. Mehrgeschossige Wohngebäude mit einer Firsthöhe von über 9 m (bis 12 m) sind nur in den zu den Mischgebieten direkt anschließenden Wohnbauflächen (WA 1) zulässig.

Auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auf den öffentlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, ebenso auf eine Standortfestlegung von Straßenbäumen. Diese Fragen sollen im Rahmen der Erschließungsplanung gelöst werden. Die flächenbezogene Festsetzung von Straßenbäumen macht die Anpflanzung von mindestens 102 Bäumen im Baugebiet erforderlich.

Die besondere räumliche Situation im Planungsgebiet mit der querenden Hochspannungstrasse sowie die Anforderungen bzgl. der Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung führen zu großzügigen Grünflächen im Zentrum des Neubaugebietes sowie einer funktionsfähigen Eingrünung im relativ exponierten südöstlichen Bereich.

5.2. Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind aufgrund der geplanten Maßnahmen folgende eingriffsrelevanten Auswirkungen zu erwarten:

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Biotoppotential

Mit der Versiegelung des Bodens ist auch der Verlust an Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verbunden. Einerseits ist der Artenreichtum der einheimischen Flora und Fauna auch heute durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche gering und könnte durch eine vielgestaltige Nutzung der neu entstehenden Grünanlagen und der Hausgärten durchaus gesteigert werden. Gleichzeitig wird ein potentieller Lebensraum irreversibel zerstört.

Landwirtschaftliches Ertragspotential

Das Ertragspotential wird durch die Bebauung stark und nachhaltig beeinträchtigt. Die Bedeutung des Potentials wurde unter 3.1. als mittel eingestuft. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist theoretisch möglich z.B. durch die nachhaltige Sicherung von Landwirtschaftsflächen, deren Ertragspotential z.B. durch Erosion oder zu intensive Bewirtschaftung gefährdet ist.

Bodenpotentiale Wasserspeicher/Wasserfilter, Grundwasserneubildung

Durch die geplante Versiegelung von ca. 45-50% des Planungsgebietes (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Gebäude, Terrassen) werden auf den betroffenen Flächen auch die anderen Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Wasserfilterung und Wasserdurchlässigkeit zur Anreicherung des Grundwassers, irreversibel zerstört. Vor allem die durch die allgemein fortschreitende Bodenversiegelung immer weiter zurückgehende Auffüllung des Grundwasserreservoirs mit Niederschlagswasser und die gleichzeitige Entnahme immer größerer Grundwassermengen zur Deckung unseres steigenden Trinkwasserbedarfs führen in Ballungsgebieten schon heute, langfristig aber auch im ländlichen Raum, zu großen Problemen.

Relevante Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Bodenversiegelung ergeben sich besonders für die Wasserfilter- und -rückhaltefunktion des Bodens. Während letztere durch die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen teilweise ausgleichbar ist, wirkt sich die Beeinträchtigung der Filterfunktion auf die Grundwasserneubildung zwangsläufig qualitativ aus. Dem steht allerdings gegenüber, daß auch die derzeitige Weinbaunutzung durch die Verwendung von chemischen Mitteln die Grundwasserqualität beeinträchtigt.

Lokalklima/Bioklima

Die geplante Pflanzung großkroniger Bäume im Straßenraum sowie die Anlage von umfangreichen Grünflächen sind wirksame Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger kleinklimatischer Auswirkungen des Bauvorhabens. Durch die Beschattung sowie die Wasserverdunstung und Luftfilterung der Bäume sowie der vor allem im Mischgebiet relevanten Fassadenbegrünung kann sich mittelfristig ihre Ausgleichswirkung entfalten. Im Bereich der Grünflächen ist mit einem kurzfristigen Ausgleich zu rechnen.

Eine Vollkompensation der kleinklimatischen Auswirkungen ist bei Wohnbauflächen grundsätzlich nur mit dem extrem hohen Aufwand einer flächendeckenden intensiven Dachbegrünung zu erreichen. Eine Dachbegrünung ist im Planungsgebiet nur für die Garagen vorgesehen, soweit die Dachneigung 8° nicht übersteigt.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist kurzfristig nicht zu vermeiden. Diese wird während der Baumaßnahmen sogar recht erheblich sein. Mittelfristig wird die vorgesehene Eingrünung einen vollen Ausgleich im Sinne einer Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleisten können.

5.3. Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der oben angeführten Maßnahmen sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich vor Beeinträchtigungen innerhalb des Planungsgebietes weitgehend ausgeschöpft. Eine weitergehende Eingriffsvermeidung wäre nur bei einer durchgreifenden Änderung des städtebaulichen Konzeptes denkbar (Verzicht auf Einzelhausbebauung, konsequente Nutzung und/oder Begrünung von Dachflächen, Extensivierung der Erschließung o.ä.). Diesbezügliche Vorschläge wurden diskutiert und letztendlich verworfen.

Bezüglich der Funktionen des Klein- und Regionalklimas, des Landschaftsbildes sowie des Biotoppotentialen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Ortsbild wird im betreffenden Bereich vollständig verändert und langfristig im Sinne des §8(2) BNatSchG „landschaftsgerecht“ neu gestaltet.

Für das Biotoppotential ist von einer deutlichen Überkompensation auszugehen, da nach Realisierung der Planung zusätzliche, z.T. extensiv genutzte (Wasserrückhaltungen) und mit Gehölzen bestandene Flächen zu verzeichnen sind, die besonders in den Randlagen des Plangebietes interessante Lebensräume auch für die Tierwelt darstellen, die in der Vielfalt derzeit nicht vorhanden sind. Auch die hohe Anzahl der geplanten Straßenbäume führt zu einer Aufwertung.

Hinsichtlich der Bodenpotentiale Wasserspeicher/Wasserfilter, Grundwasserneubildung werden durch die festgesetzten Maßnahmen Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch gezielte Wasserrückhaltung bzw. -versickerung (soweit dies der Untergrund zulässt) teilweise ausgeglichen. Ein vollständiger Ausgleich ist, wenn überhaupt, nur mittels sehr aufwendiger Maßnahmen, z.B. durch gezielte technische Wasserversickerung in Schluckbrunnen o.ä., möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in solchen Anlagen wiederum die Filterwirkung des belebten Oberbodens entfällt, weshalb hierzu auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. (Fraglich ist auch, ob derartige Maßnahmen tatsächlich festsetzbar sind.) Insofern verbleibt hier bei den wasserbezogenen Bodenfunktionen ein Defizit.

Der mit der Überbebauung von Böden immer einhergehende Verlust von biotischem Ertragspotential im Planungsgebiet ist unvermeidbar und auch nur theoretisch ausgleichbar durch Aufwertung anderer Landwirtschaftsflächen oder Flächenentsiegelungen an anderer Stelle.

Dem Defizit bei den verschiedenen Bodenfunktionen steht eine Überkompensation im Bereich des Biotoppotentialen gegenüber.

Das Landschaftsbild wird kurzfristig beeinträchtigt. Mittelfristig kann es als ausgeglichen angesehen werden.

6. Kostenschätzung

Die Kosten für besondere Einrichtungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, wie Rückhalte-teiche oder Kinderspielplätze, wurden bei der nachfolgenden Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt, da hierzu nicht genügend konkrete Vorgaben vorlagen.

Kostenschätzung (Pflanzmaßnahmen incl. Pflege)

Baumpflanzungen incl. Pflanzkosten

Straßenbäume incl Entwicklungspflege

(Hochstämme, 3xv., o.B.; StU 16-18 cm)

100 Stück à ca. 800 DM 80.000 DM

Summe Baumpflanzungen

100 Stück 80.000 DM

Öffentliche Grünflächen

extensive Randbegrünung, 3-4 Gehölze/lfdm (2500 m²)

550 lfdm à ca. 55,00 DM 30.250 DM

sonstige Bepflanzungen in öffentlichen Grünflächen

19815 m² à ca. 35,00 DM 693.525 DM

Summe Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

22313 m² 723.775 DM

Fertigstellungs- u. Entwicklungspflege Pflanzflächen, ca. 3 J.
Unvorhergesehenes und Rundung

22313 m² à ca. 6,00 DM **133.878 DM**
18.869 DM

Nettosumme

956.522 DM

MWST

15 % 143.478 DM

Bruttosumme

1.100.000 DM

Bearbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes:

*Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7 • 67280 Ebertsheim*

25.3.97 A. Valentin

Datum, ~~Stempel~~, Unterschrift

Anlage 1

Artenliste 1

Für Gehölzpflanzungen werden folgende Arten besonders empfohlen:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

auf allen Grünflächen außerdem:

Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

an Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	(Frangula alnus)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Artenliste 2 - Straßenbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Baumhasel	(Corylus colurna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Walnuß	(Juglans regia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Artenliste 3 - Kinderspielbereiche/Grünanlage

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)