



**Landespflegerischer Planungsbeitrag
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"**

**Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

12/97

Landespflegerischer Planungsbeitrag

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"

Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Planung:

NEUMÜLLER INGENIEUR GMBH

Bruchstrasse 79

67098 Bad Dürkheim

INPLUS Umweltplanung GmbH
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

Weinstrasse 79,
67434 Neustadt-Hambach

Oktober 1997

Gliederung

- 1. Anlaß**
- 2. Ausgangsbedingungen**
- 3. Bestandsaufnahme und Bewertung**
- 4. Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich seiner zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**
- 5. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 5.1 Vermeidung
 - 5.2 Minderung
 - 5.3 Ausgleich
 - 5.4 Ersatz
- 6. Zusammenfassung**
- 7. Anlage**
- 8. Aufstellungsvermerk**

1. Anlaß

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück FISTnr. 261/23 der Gemarkung Altleiningen. Die Flächengröße beträgt ca. 1.500 qm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Stockacker" der in seiner 3. Änderung seit 20.10.1993 rechtskräftig ist. Hierin ist die Fläche als "Private Grünfläche" ausgewiesen und dort noch Teil des Grundstücks FISTnr. 261.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für das FISTnr. 261 nur eine überbaubare Fläche im westlichen Bereich ausgewiesen. Dieser ist bereits damals mit einem Wohnhaus bebaut gewesen. Der östliche Teil war und ist das Gartengrundstück zu diesem Wohnhaus.

Der Eigentümer des Grundstückes plant nunmehr die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf diesem Gartengrundstück. Die Planungsabsicht ist nachvollziehbar und als Baulückenschliessung städtebaulich und landespflegerisch sinnvoll. Zur Realisierung dieser Massnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Rechtsfolge des BauGB und des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz ist hierzu die Einarbeitung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages notwendig.

Dieser Planungsbeitrag hat zur Aufgabe, die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu quantifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung oder Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu formulieren.



Abb.1: Ausschnitt TK 25, Blatt 6515 Grünstadt-West

2. Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Die Umgebung ist als locker bebaute Siedlung zu charakterisieren, in der eingeschossige und einige zweigeschossige Gebäude innerhalb grosser Gartenflächen stehen. Das Erscheinungsbild der unbebauten Teile der einzelnen Grundstücke wechselt von waldartiger Bestockung bis zu intensiv genutzten und gestalteten Zier- und Nutzgärten. Dabei sind augenscheinlich zwei Gebietscharaktere zu unterscheiden. Die Bebauung um Hinkelackerstrasse und Villastrasse ist stärker verdichtet und daher auch im Freiraum intensiver genutzt. Die westlich und nördlich gelegenen Bereiche um Mozartstrasse, Beethovenstrasse, Stockackerstrasse und dem Friedhof bilden in großen Teilen strukturierte Übergangszonen zum angrenzenden Wald. Hier ist vor allem die Sicherung, aber auch die naturnahe Entwicklung des Baumbestandes von Bedeutung

Die Lage des Wohngebietes innerhalb des Naturparks "Pfälzer Wald" ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwar rechtlich nicht relevant, gibt aber für die landespflegerischen Zielsetzungen klare Vorgaben hinsichtlich der Freiraumfunktionen und -gestaltung.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgte im April 1997 durch Begehung und grober Verortung der Vegetation nach augenscheinlicher Lage. Ein vermessungstechnisches Aufmaß der wesentlichen Bestockung liegt nicht vor. Das Ergebnis ist in Plan 1 - Bestandsplan zeichnerisch dargestellt und wird im folgenden beschrieben:

Das durch Grundstücksteilung neu entstandene Grundstück 261/23 ist ein altes Gartengrundstück mit einer visuell bemerkenswerten Gehölzvegetation:

- Parallel zur Stockackerstrasse ist ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzen angeordnet. Dabei werden die Laubgehölze aber zunehmend durch eine auswachsende Fichtenreihe verdrängt.
- Entlang der Einfahrt am nördlichen Grundstücksrand stocken 4 Eiben in einem gepflegten Staudenbeet, das sich (ohne Gehölze) auch entlang der östlichen Grenze zieht.
- Die südliche Grundstücksseite ist kaum von Gehölzen begrenzt. Das Nachbargebäude (FISNr. 268) liegt fast unmittelbar an der Grundstücksgrenze.
- Das in der Mitte liegende Rechteck wird visuell von 3 mächtigen Nadelbäumen (2 Fichtenzuchtformen, 1 Lärche) und einer Birke von ca. 12 m Höhe gekennzeichnet.
- Abgesehen von dem alten Nebengebäude wird die sonstige Fläche von Rasen eingenommen.

Das Grundstück ist als parkähnliche Anlage geringer Dimensionierung und mittlerer Strukturvielfalt zu bezeichnen.

Der Rasen nimmt den größten Teil der Fläche ein. Die Gehölze werden eindeutig durch Nadelgehölze dominiert, die bereits erhebliche Bodenareale durch das saure Nadelstreu beeinträchtigen.

Die ökologische Wertigkeit ist als mittel zu bezeichnen.

In seiner visuellen Struktur ist das Grundstück in seiner derzeitigen Ausprägung ein Teil der oben dargestellten "wünschenswerten" Struktur zwischen verdichteter Bebauung und Waldrand. Bei dieser "visuellen" Einschätzung ist allerdings zu beachten, daß diese Struktur aus dem öffentlichen Freiraum kaum erlebbar ist. Der Fichtenstreifen an der Stockackerstrasse bildet einen massiven Blickschutz. Die visuelle Wirkung beschränkt sich deshalb auf den privaten Bereich.

Das betroffene Grundstück 261/23 hat eine für den Ort und die unmittelbare Umgebung mittlere gestalterische Wertigkeit. Aufgrund der Innenlage kommt dem Grundstück jedoch keine besondere ökologische Ausgleichsfunktion zu, die beispielsweise in einem stark besiedelten Raum - quasi als letzte verbleibende Freifläche - als schützenswert zu bezeichnen wäre.

4. **Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich seiner zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich gemäß § 4 LPflG um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser kann wie folgt beschrieben werden:

- Dauerhafte Zerstörung von vegetationsfähigem Oberboden;
- Versiegelung von offenen Bodenflächen und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung;
- Beeinträchtigung des Ortsklimas durch Erhöhung des Strahlungssaldos;
- Beeinträchtigung des landschaftsbildprägenden Waldrandbereiches

Die folgenden Ausführungen beinhaltet bereits die Ergebnisse der im Vorfeld mit dem Bebauungsplaner geführten Diskussion zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe (sh. auch Kap. 5)! Ein daran orientierter Bebauungsplanentwurf mit einer konkreter Bemaßung liegt vor. Demnach ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bestand - Gartenfläche:	1.500,0 m²
--------------------------------	------------------------------

Planung:	
Überbaubare Fläche (gemäß GRZ 0,3)	460,0 m ²
Nebenflächen: Garage, Stellplatz, Wege, Terrasse	230,0 m ²

Versiegelbare Bodenfläche - gesamt:	690,0 m ²
-------------------------------------	----------------------

Diese Werte sind als Maximalwerte anzusehen. Der tatsächliche Versiegelungsumfang wird erfahrungsgemäß erheblich niedriger ausfallen.

Neben den Versiegelungen sind folgende Eingriffe im Zuge der baulichen Realisierung bemerkenswert:

- Beseitigung einer Birke von ca. 12 m Höhe und einem Durchmesser von ca. 7 - 8 m.
- Beseitigung von 2 Fichten mit einer Höhe von ca. 15-18 Metern und 11-13 m Durchmesser.
- Beseitigung einer Lärche von ca. 12 m Höhe und einem Durchmesser von ca. 8-9 m.
- Beseitigung des gesamten Gehölzstreifens entlang der Stockackerstrasse (hauptsächlich Fichten).

5. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Vermeidung

Auch wenn eine Bebauung, wie alle Bauwerke oder Versiegelungen, als ökologisch negativ anzusehen ist, ist das geplante Vorhaben aus landespflegerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Hierdurch wird der vorhandene Druck auf Aussenbereiche entlastet und bestehende Erschließungen besser genutzt. Da keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope betroffen sind und eine ausreichende städtebauliche Begründung vorliegt, muß das Vorhaben aus landespflegerischer Sicht **nicht** grundsätzlich vermieden werden.

5.2 Minderung

Zur Minderung des Eingriffsumfangs sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Unter Berücksichtigung der oben dargelegten landespflegerischen Zielsetzungen für diesen Bereich sollte die Bebauung 1 - 1 1/2- Geschosse nicht überschreiten. Dabei ist unbedingt eine niedrige Traufhöhe festzuschreiben.
- Es wird vorausgesetzt, daß die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser gemäß Landeswassergesetz geprüft und gegebenenfalls realisiert werden.
- Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rausengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen, um eine gewisse Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.
- Die Gehölzbepflanzung der Gartenflächen ist mit einheimischen und standortgerechten Laubholzarten durchzuführen.

5.3 Ausgleich

Da die Bebauung zweifellos, auch unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen und vor allem hinsichtlich der visuellen Auswirkungen einen Eingriff darstellt, ergibt

sich ein Ausgleichsbedarf. Es wird davon ausgegangen, daß Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 261/23) nicht möglich sind. Daher ist ein Ausgleich über Flächenentsiegelungen nicht möglich.

Daher wird vorgeschlagen, das Ausgleichsvolumen durch folgende qualitative Maßnahmen zu erreichen.

- Neupflanzung eines Gehölzstreifens entlang der Stockackerstrasse mit mindestens einem Solitärhochstamm pro Grundstück der folgenden Liste. Die übrigen Flächen sind mit einheimischen oder eingebürgerten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzdichte: Je qm ein Strauch, 2 x verpflanzt und je 50 qm ein Heister oder ein Strauch 3 x verpflanzt.
- Pflanzung von je 2 Solitärhochstämmen oder Solitärstammbüsche der folgenden Liste in den Gartenbereichen.
- Anpflanzung eines 3 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Pflanzdichte: Je qm ein Strauch, 2 x verpflanzt und je 50 qm ein Heister oder ein Strauch 3 x verpflanzt und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste für Solitärbäume oder Solitärstammbüsche:

Qualität: 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, aus extra weitem Stand, Stammumfang 25-30 cm.

Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata

Bergahorn
Stieleiche
Winterlinde

Mit dieser, wenn auch kostenintensiven Maßnahme ist gewährleistet, daß bereits kurzfristig die visuellen und mittelfristig die ökologischen Ausgangsverhältnisse wieder hergestellt sein werden.

5.4 Ersatz

Unter der Voraussetzung der Durchführung der o.a. Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzmaßnahmen nicht nachzuweisen.

6. Zusammenfassung

Die Eingriffe, die durch das Bauvorhaben erzeugt werden, können mit den dargestellten landespflegerischen Maßnahmen als weitgehend ausgeglichen angesehen werden.

7. Anlage

Bestandsplan M 1:500

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bebauungsplan "Stockacker - 4. Änderung"

OG Altleiningen - VG Hettenleidelheim

8. **Aufstellungsvermerk**

Betreff: Landespflegerischer Planungsbeitrag
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"

Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

bearbeitet:


Dipl.-Ing. Ernst Weinbach
Freier Landschaftsarchitekt



Die Berechtigung zur Erstellung landespflegerischer Planungen liegt vor.

Datum: Oktober 1997

Der Auftraggeber:
Altleiningen, den 17.08.1998

Datum:


(Meister)
Ortsbürgermeister

