

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Eppental" der Stadt Bad Dürkheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 16.07.1997 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12. März 1996 (GVBl. S. 152) und §10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30 Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Für das Bebauungsplangebiet "Wochenendhausgebiet Eppental" wird ein Bebauungsplan erlassen, der aus folgenden Teilen besteht:
 - a) zeichnerische Darstellung
 - b) textliche Festsetzungen.

2. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit landespflegerischem Planungsbeitrag beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, den 16.01.98
Stadtverwaltung



(Sütle)
Bürgermeister

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 07. Jan. 1998
AZ.: 610-13/13/BaDür-44/Ei-De

S T A D T B A D D Ü R K H E I M

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Eppental"

Begründung

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 16. 01. 98



[Handwritten signature]
(Süß) Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "WOCHENENDHAUSGEBIET EPPENTAL"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschuß
2. Einfügung in die Gesamtplanung
3. Planungsziele und Grundsätze
 - 3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung
 - 3.2 Gründe für die Planaufstellung
 - 3.3 Planungsgrundsätze
 - 3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sowie dem Immissionsschutz
4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - 4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
 - 4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
5. Abwägung

Stand: 17.07.97

1. Allgemeines

Bei dem Wochenendhausgebiet "Eppental" handelt es sich um einen Bereich des Naturparks Pfälzer Wald, in dem erste Gebäude bereits in den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts nachweislich errichtet wurden. Zeitweise wurden in den nachfolgenden Jahren Wohn- und Übergangswohngebäude mit Duldung der Behörden erbaut, für eine längere Zeitdauer erlaubte eine Baupolizeiverordnung das Errichten von Wochenendhäusern bis schließlich in der jüngeren Vergangenheit eine große Menge von Wohn- und Wochenendhäusern als Schwarzbauten entstanden. Ein heterogenes Erscheinungsbild des Gebietes ist die Folge.

Bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes handelt es sich beim Wochenendhausgebiet Eppental um Außenbereich. Aufgrund einer Vielzahl von Polizeiverfügungen durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat sich die Stadt Bad Dürkheim zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Beschreibung der Geltungsbereichsgrenze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Eppental" wird nachfolgend im Uhrzeigersinn beschrieben.

Das Bebauungsplangebiet wird beginnend in seiner nord-westlichsten Ecke im Norden begrenzt durch das Flurstück der Pl.Nr. 505/2 (Burgfriedenweg). Nach ca. 150 Meter Richtung Osten schert der Burgfriedenweg von der Geltungsbereichsgrenze ab, so daß dann das Flurstück der Pl.Nr. 505 den Geltungsbereich bis zum Flurstück des Schlangenweiher (Pl.Nr. 806) begrenzt. Vor dem Schlangenweiher (Pl.Nr. 806) knickt die Geltungsbereichsgrenze nach Süd-Osten ab und verläuft süd-westlich des Flurstückes Pl.Nr. 806 und schneidet die Flurstücke Pl.Nr. 807 und den Weg der Bezeichnung "Triftweg" mit der Pl.Nr. 983. Dann wendet sich die Geltungsbereichsgrenze auf ca. 450 Meter Richtung Süden, so daß der Weg mit der Bezeichnung "Triftweg"/"Großes Eppental" sich noch im Geltungsbereich befindet und die Grundstücke von Nord nach Süd mit den Pl.Nrn. 923, 922, 921/2, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 904, 905, 904 die äußere östliche Begrenzung bilden. Auf der Höhe des Naturfreundehauses trifft die Geltungsbereichsgrenze auf das Flurstück der Pl.Nr. 6727/3 und ändert seine Richtung nach Nord-Westen mit äußerer Begrenzung des Geltungsbereiches durch die Nordostseite der Flurstücke der Plannummern 6727/3, und 6727/2 und 6728/5 und stößt nach ca. 500 Metern auf seinen oben beschriebenen Ausgangspunkt.

Dieser Geltungsbereich deckt sich zum überwiegenden Teil mit dem Geltungsbereich der "Baupolizeiverordnung über die Ausweisung von zwei Baugebieten als Wochenendhausgebiete im großen und kleinen Eppental", welche von 1960 bis 1979 Rechtskraft hatte. Für den zweiten Bereich dieser Baupolizeiverordnung soll ein separater Bebauungsplan "Fünfguldenberg" aufgestellt werden.

1.2 Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Eppental" ist am 07.02.1995 durch den Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim gefaßt worden.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

In der Gemarkung der Stadt Bad Dürkheim sind mehrere Wochenendhausgebiete anzutreffen mit gleichgelagerter Problematik. Für manche Gebiete wurden bereits Bebauungspläne aufgestellt mit der Festsetzung als Wochenendgebiet, andere Gebiete sind noch immer Außenbereich, wiederum andere Bereiche wurden dem Innenbereich zugeordnet.

Insbesondere aufgrund der sensiblen Haardtransituation soll als Oberziel der weiteren Zersiedlung dieses Bereiches nicht Vorschub geleistet werden. Die besondere Situation der Gebiete macht jedoch ein Handeln der Stadt notwendig.

Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1982 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Eppental" die Darstellungen "Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet", "Flächen für Forstwirtschaft" und "Private Grünflächen" enthalten. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet "Eppental" die Nutzung "Sondergebiet Wochenend" vor. Der Bebauungsplan Wochenendhausgebiet "Eppental" ist demnach gemäß §8 Abs.2 BauGB sowohl aus dem rechtswirksamen wie aus dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Wie bereits erwähnt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet "Eppental" im Geltungsbereich des Naturparks Pfälzerwald. Nur noch wenige Grundstücke dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Wochenendhausgebiet "Eppental" neu bebaut werden. Im wesentlichen handelt es sich um Bestandschutz. Einen erheblichen zusätzlichen neuen Eingriff ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3. Planungsziele und Grundsätze

3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung

Im Wochenendhausgebiet "Eppental" befinden sich mehr als 50 bebaute Einzelanwesen. Mehrere Gebäude sind als Dauerwohnstätten in der Vergangenheit genehmigt worden. Die größte Anzahl ist einmal als Wochenendhaus genehmigt worden. Ein geringerer Anteil war in den Nachkriegsjahren als Übergangswohnheim errichtet und geduldet worden. Es existieren eine Unmenge an nicht genehmigter Um- und Anbauten sowie Nebengebäuden und Garagen. Wie der Stadt mitgeteilt wurde, sollen eine Vielzahl von Wochenendhäusern seit langem dauernt bewohnt sein, mit Scheinadresse andernorts. Die Bewohner sollen zum Teil im hohen Alter sein und deswegen hier wohnen, weil sie in der Stadt die hohen Mieten nicht zahlen können. Diese Dauerbewohner nutzen ihre Grundstücke oftmals als Nutzgärten, weswegen fast alle eingezäunt sind wegen der Gefahr des Wildverbisses und der Einbruchgefahr. Wie manche Eigentümer belegen konnten, bestehen diese Nutzungen der Grundstücke mit den darauf befindlichen Einzäunungen bereits seit Jahrzehnten. Im nördlichen Talgrund entlang des Schlangenbaches werden die Flächen als private Pferdekoppel genutzt. Manche Grundstücke oder Grundstücksteile sind

der Nutzung Wald zuzuordnen (vgl. hierzu auch Pläne und Textfassung des Landespflegerischen Planungsbeitrages im Anhang der Begründung).

Die Größe der Bebauung pro Anwesen variiert vom kleinen Wochenendhaus in Holzbauweise, neben 100 m² großen Wochenendhäusern bis zum zweigeschossigen Wohnhaus. Die Problematik besteht darin, daß über das ganze Gebiet verstreut einzelne große Gebäude genehmigt sind, während andere kleine Gebäude durch die Kreisverwaltung durch Abrißverfügungen belegt sind.

Anfang der neunziger Jahre hat die Kreisverwaltung im Wochenendhausgebiet "Eppental" eine exakte Bestandaufnahme durchgeführt. Illegal errichtete bauliche Anlagen wurden mit Polizeiverfügungen geahndet. Die Stadt hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Einzelauflistung des Bestandes gefertigt.

Wie die gegründete Interessengemeinschaft Eppental-Fünfguldenberg bekundet hat, soll man in den achziger Jahren von seiten der Stadt und des Kreises großzügig über die Schwarzbauaktivitäten im Wochenendhausgebiet "Eppental" hinweggesehen haben. Vielmals soll sogar dazu ermuntert worden sein, was heute nicht mehr belegt werden kann. Die illegalen Gebäude sind demnach in einem "Scheinvertrauen" in die Stadt und den Kreis durch die Eigentümer errichtet worden. In einer Vielzahl von Fällen wurden die Grundstücke vererbt und mehrfach verkauft. Von der illegalen Errichtung ihrer Gebäude erfuhren die heutigen Eigentümer oft erst durch die jüngsten Anschreiben der Kreisverwaltung.

3.2 Gründe für die Planaufstellung

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim konnte die eingetretenen Zustände im Wochenendhausgebiet "Eppental" nicht länger dulden und es war nur rechtmäßig, die illegalen Gebäude mit Abrißverfügungen zu belegen. Dies führte in fast allen Fällen zur Bestürzung der Eigentümer, die sich im Recht gewogen hatten. Die Bescheide der Kreisverwaltung lösten bei den zum Teil betagten Eigentümern ernstzunehmende gesundheitliche Zustände und Risiken aus.

Die Stadtverwaltung und die städtischen Gremien sehen den einzigen Weg, der eingetretenen Fehlentwicklung im Eppental durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu begegnen. Andere Mittel führen zu keiner für die Betroffenen zumutbaren Lösung. Im wesentlichen soll Bestandsschutz gewährt werden. Durch die Wahl der Festsetzungen sollen aber weitere Fehlentwicklungen in der Zukunft verhindert werden.

3.3 Planungsgrundsätze

- Art der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit "Sondergebiet - Wochenendhausgebiet" festgesetzt. Das Gebiet wird deshalb nicht als Wohngebiet festgesetzt, da die vorhandene Infrastruktur im Gebiet dies nicht zuläßt. Die Schaffung geeigneter Straßen, Beleuchtung etc. könnte nur mit großen Eingriffen in das Privateigentum und in die Natur und Landschaft erfolgen. Von einer Vielzahl der "Bewohner" des Wochenendhausgebietes "Eppental" könnten die entstehenden Erschließungskosten nicht getragen werden. Durch die Festsetzung der Wochenendhausnutzung soll der heutige Charakter des Wochenendhausgebietes "Eppental" weitgehend gewahrt werden.

Härtefällen von Dauerbewohnern soll im Wege einer Duldung der Dauernutzung auf Lebenszeit im Einzelfall von seiten der Kreisverwaltung begegnet werden.

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige maximale Grundfläche wird auf 50 m² begrenzt, d.h. neue Wochenendhäuser dürfen nicht größer als 50 m² werden, kleinere Wochenendhäuser nicht größer vergrößert werden.

Die Zahl 50 wurde gewählt, weil auch diese in der Baupolizeiverordnung festgesetzt war und auch andere Wochenendhausgebiete in der Stadt Bad Dürkheim diese Größe aufweisen.

Die Größe der zulässigen neuen Nebenanlagen und Garagen sind auf ein angebrachtes Maß für ein Wochenendhausgebiet begrenzt.

Die Nutzungsebenen sind auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Recht großzügig wurden die überbaubaren Flächen für neue Wochenendhäuser festgesetzt, da sowieso keine einheitliche städtebauliche Linie anzutreffen ist. Die nichtüberbaubaren Flächen beruhen hauptsächlich auf landespflegerischen Gründen zum Schutz des Landschaftsbildes.

- Grundstücksgrößen

Für die Bebauung eines Grundstückes wird die Mindestgröße von 800 m² festgesetzt. Damit soll eine stärkere Verdichtung im Gebiet und somit Eingriff in Natur und Landschaft verhindert werden. Die Größe wurde analog zu anderen Wochenendgrundstücken getroffen.

- Verkehrsflächen

Die Erschließungswege wurden auf die vorhandenen Wegeparzellen begrenzt. Ein zusätzlicher Ausbau soll nicht erfolgen.

- Grünflächen

Mit der Zweckbestimmung "Pferdekoppel" sowie "Garten- und Grünland" wurden die privaten Grünflächen am Schlangenbach entsprechend des Bestandes belegt.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der landespflegerische Planungsbeitrag gab die Festsetzungen für die Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor.

- Gestaltungsvorschriften

Insbesondere durch die Festsetzungen zur Dachgestalt und der Materialien und Farben im Fassadenbereich sollen landschaftsverträgliche Wochenendhäuser entstehen.

Einfriedungen und deren Gestaltung wurden analog der Festsetzungen in den anderen Wochenendhausgebieten getroffen. Der Forderung zum Bodenabstand der Einfriedungen durch den landespflegerischen Planungsbeitrag konnte nicht entsprochen werden. Für die städtischen Gremien gingen die Erträge der

Kleingärtner im Wochenendhausgebiet "Eppental" gegenüber den ökologischen Belangen in diesem Punkt vor.

- Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet "Eppental" werden gemäß §31 BauGB Ausnahmen zugelassen. Die Art der Ausnahme ist durch die Auflistung der Vorschriften bestimmt. Der Umfang der Ausnahme ist festgelegt durch die Vorschrift, daß die bauliche Anlage zum festgesetzten Stichtag 01.01.1994 bestanden hatte. Maßgebend sind die Bestandsaufnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung.

Die Stadt Bad Dürkheim sieht in dieser Festsetzung die einzige Möglichkeit, die heterogenen illegalen Bestände an baulichen Anlagen zu sanktionieren, aber andererseits für zukünftige Vorhaben die für ein Wochenendhausgebiet angepaßten Grenzen festzulegen. Das Entfernen der illegalen Baulichkeiten hält die Stadt unter den gegebenen Umständen nicht für zumutbar. Die größten Schwarzbauten als Maß aller Dingen im Bebauungsplangebiet zu wählen, hätte die Festsetzung eines Wohngebietes mit allen Konsequenzen bedeutet. Die Ungleichbehandlung von bestehenden und zukünftigen Gebäuden und die Belohnung illegaler Handlungen muß dabei hingenommen werden.

3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sowie dem Immissionsschutz

Durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan sind fast alle Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages in den Bebauungsplan integriert worden.

Für die Erhebung der Ausgleichskosten aufgrund der Kostenerstattungssatzung ist folgende Information anzufügen:

Bei der Ausgleichsbilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag wurde davon ausgegangen, daß pro qm Neuversiegelung durch Haupt- oder Nebengebäude ein qm Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die Vorgezogene Einwohnerbeteiligung wurde am 23.03.1995 nach Einladung im Amtsblatt vom 09.02.1995 und vom 09.03.1995 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden bis auf wenige bereits in den Bebauungsplan integriert. Im wesentlichen nicht integriert wurden die Anregungen, das Gebiet zum Wohngebiet zu erklären und die zulässige Grundfläche allgemein zu vergrößern. Die Gründe sind aus den obigen Ausführungen zu entnehmen.

4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.09.1996. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken entschied der Stadtrat am 06.03.1997. Zurückgewiesen wurde eine Anregung der Kreisverwaltung.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von 14.04.1997 bis einschließlich 13.05.1997. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken

entschied der Stadtrat am 16.07.1997. Das Abwägungsergebnis führte zu geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes. Neben einer Kennzeichnung in der Plandarstellung wurden die Textfestsetzungen im Punkt Ausnahmen sowie den Hinweisen als auch die Pflanzliste ergänzt. Eine Änderung des Planinhaltes erfolgte somit lediglich bei der Ergänzung der Ausnahmen-Liste. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben durch die Neuregelung alle einen Vorteil. Im Rahmen einer Anregung wurde die Änderung durch einen betroffenen Eigentümer selbst initiiert. Die Eigentümer sind somit für die Änderung und eine Einholung ihrer Stellungnahme gemäß BauGB §3 Abs. 3 letzter Halbsatz i.V.m. §13 Abs. 1 Satz 2 ist nicht notwendig. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

5. Abwägung

Bis der jetzt vorliegende Bebauungsplan in seinem Inhalt fixiert war, hatten sich die städtischen Gremien diverse Male intensiv mit der Materie beschäftigt und alle Seiten abgewogen. Die Stadt ist sich bewußt, daß die gewählten Festsetzungen auf das ganz spezielle Problem im Wochenendhausgebiet "Eppental" zugeschnitten sind und allenfalls im benachbarten Wochenendhausgebiet Fünfguldenberg Anwendung finden können, aber keine Richtschnur für zukünftige Bebauungspläne z.B. im Innenbereich sein darf. Unter ungewöhnlichen Umständen entstandene Zustände bedürfen allemal ungewöhnliche Lösungswege -- nach dieser Maxime haben die städtischen Gremien ihre Entscheidungen getroffen.

Aufgestellt/ergänzt: 30.08.1996, 21.03.1997, 17.07.1997

durch das Stadtbauamt Bad Dürkheim.

Bad Dürkheim, den 16.01.98

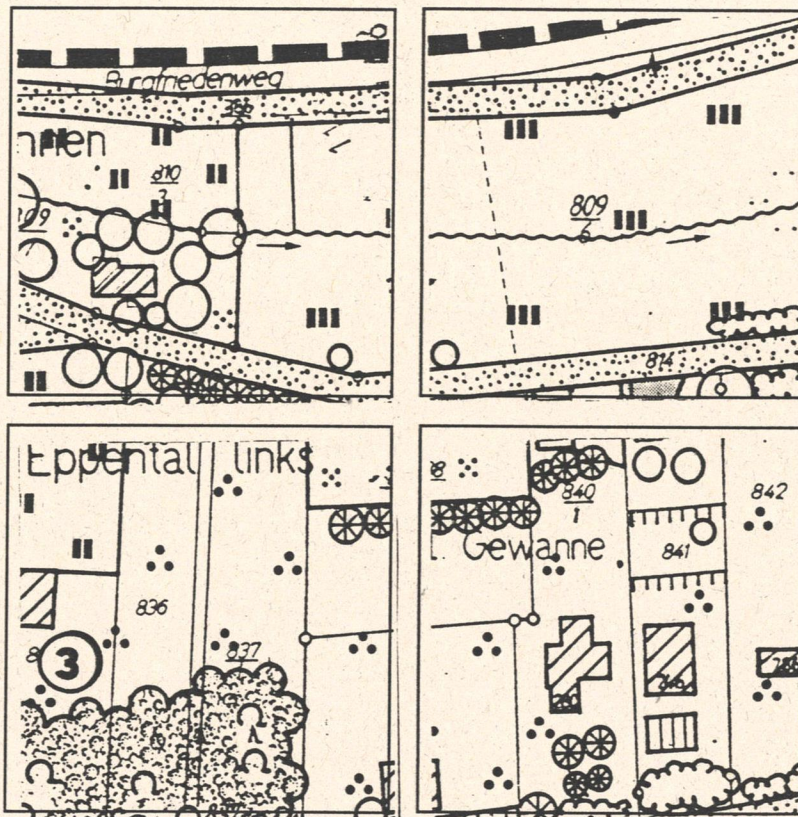


(Sülzle)
Bürgermeister

Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
Wochenendhausgebiet "Eppental"

L.A.U.B.

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH



ZUR VERFÜGUNG
VOM: 07. Jan. 1998
AZ.: 610-13/13/Ba.D.ü.-44/121.D.ü.

Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan "Eppental"
Stadt Bad Dürkheim

**Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan „Eppental“**

Stadt Bad Dürkheim

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 16.01.98



(Sütle)
Bürgermeister

L.A.U.B. - Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH
Hölzengraben 2 67657 Kaiserslautern
Postfach 35 66 67623 Kaiserslautern
Tel.: 0631 / 3 41 42 -0
Fax: 0631 / 3 41 42 -99

Kaiserslautern, den 17. März 1995

Inhalt

1 Einleitung	4
2 Zustand von Natur und Landschaft.....	5
2.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren	5
2.2 Orts- und Landschaftsbild	11
3 Planerische Vorgaben.....	12
3.1 Bauleitplanung.....	12
3.2 Landschaftsplanung	12
3.3 Schutzgebiete.....	12
4 Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum.....	13
4.1 Bedeutung der kartierten Flächen für den Naturhaushalt	13
4.2 Status Quo Prognose	14
5 Landespflegerische Zielvorstellungen.....	16
6 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild	18
7 Landschaftspflegerische Maßnahmen	21
7.1 Grundzüge der Maßnahmenplanung	21
7.2 Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken	22
7.3 Maßnahmen auf privaten Grundstücken.....	23
8 Bilanzierung	27
9 Fazit	29
10 Gehölzartenlisten (Pflanzvorschläge)	30

1 Einleitung

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt für das bestehende Wochenendhausgebiet "Im Eppental" die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anlaß der Planung ist die Absicht der Stadt, die dortige bauliche Entwicklung zu ordnen, eine verbesserte Verkehrserschließung zu schaffen und die Ver- und Entsorgung des Gebietes zu regeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca 10,3 ha.

Im Rahmen des vorliegenden Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan sollen gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Ansprüchen des Baugesetzbuches die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beachtet und entsprechend den Regelungen des § 17 (Landespflegegesetz) bearbeitet werden.

Hierzu wurde zunächst der Zustand von Naturhaushalt und Landschaft erhoben und bewertet. Auf dieser Grundlage werden unabhängig von der geplanten Maßnahme landespflegerische Zielvorstellungen entwickelt. Diese Zielvorstellungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit der Baukonzeption abgestimmt. Die aus diesem Abwägungsprozeß entwickelten Maßnahmen bzw. Feststellungen werden in den Bebauungsplan integriert.

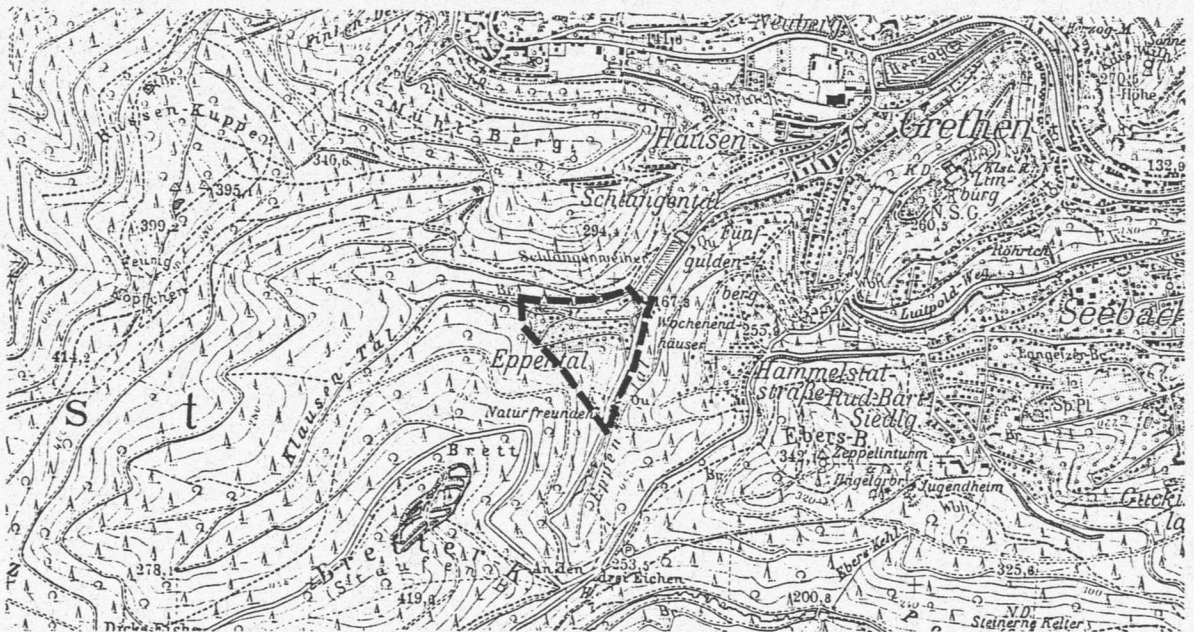


Abb. 1: Lage des Plangebietes M 1:25.000

2 Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren

• Naturräumliche Gliederung

Naturräumliche Einheiten sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Gestein, Relief, Klima, Wasser, Vegetation etc. ergibt. Die so ausgegrenzten Räume sind Bereiche mit einer besonderen, nur ihnen eigenen Ausstattung.

Das Untersuchungsgebiet liegt im östlichen Pfälzer Wald, im Übergangsbereich des "Tal-Pfälzer-Waldes" zum "Neustädter Gebirgsrand".

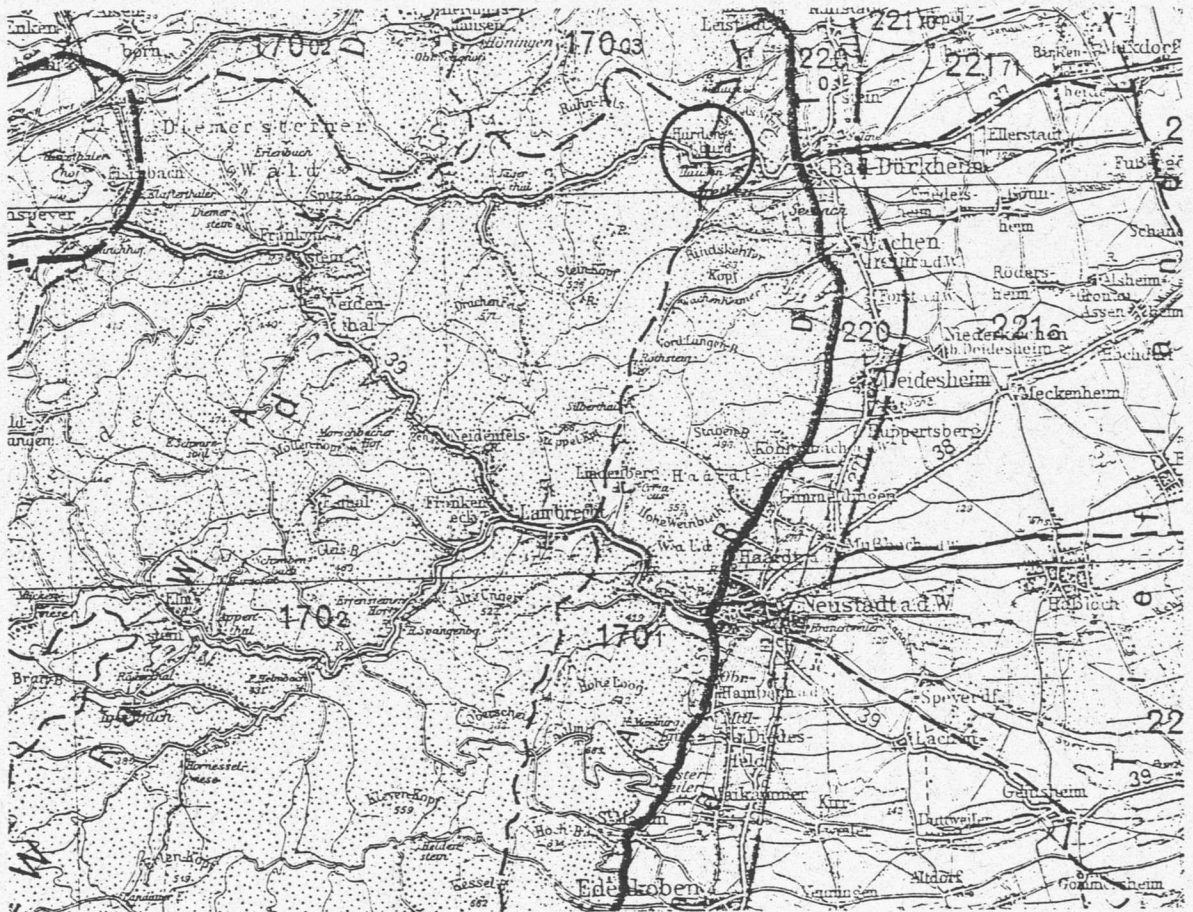


Abb. 2: Naturräumliche Gliederung M 1:200.000 (nach UHLIG 1964: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 160 Landau)

- **Geologie, Relief, Böden**

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus sedimentären Gesteinen des Mittleren Buntsandsteines.

Das Relief ist geprägt durch mittlere bis steile Hänge, die nach Norden zum Kleinen Eppental und bzw. Osten zum Großen Eppental einfallen. Die Talsohle des Kleinen Eppentales ist ca. 20 bis 70 m breit und teilweise als Pferdeweide genutzt bzw. durch Wohn- und Wochenendgrundstücke bebaut. Die Sohle des Großen Eppental ist lediglich breit genug, um die Erschließungsstraße und einen kleinen grabenartigen Bach aufzunehmen.

An den Hängen treten saure teilweise schwach podsolige Ranker und flachgründige Braunerden auf. In der Bachaue des Schlangenbaches finden sich kolluvial geprägte Gleye auf. Das Grundwasser steht bei etwa 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberfläche an.

- **Klima**

Im untersuchten Gebiet herrscht eine Jahresmitteltemperatur von ca. 8 bis 9°C bei jährlichen Niederschlägen von etwa 800 mm. Die überwiegend bewaldeten bzw. dicht von Hecken und Sträuchern bewachsenen Flächen haben einen ausgleichende Wirkung auf Temperaturgang und Luftfeuchte. Windbewegungen werden gebremst. Diese windbremsende Wirkung hat zusammen mit der großen "inneren Oberfläche" der Blattmasse der Bäume den Effekt, daß belastete Luft gereinigt wird.

Ein Teil der Flächen des Untersuchungsgebietes sind arm an Gehölzen, so daß gras- und krautbestandene Grünflächen überwiegen. Hier entsteht in geringem Maße Kaltluft, deren Effekt jedoch vernachlässigbar erscheint, da ein Hangabwärtsströmen größeren Umfangs nicht zu erwarten ist.

Die offenen Weideflächen im Kleinen Eppental sind Kaltluftentstehungs- und Sammlungsgebiet. Hier ist eine erhöhte Nebel- und Frosthäufigkeit sowie tiefere Nachttemperaturen bei Strahlungswetterlagen zu erwarten. Entsprechend sind diese Flächen (neben anderen landespflegerischen Aspekten) aus klimatischer Sicht ungünstig für eine Bebauung.

- **Wasserhaushalt**

Im Untersuchungsgebiet ist sowohl im Kleinen wie im Großen Eppental ein kleiner Bach, teilweise mit grabenartigem Charakter vorhanden.

Oberflächennahes Grundwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in der Talsohle der beiden Bäche vorhanden.

- **Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)**

Unter natürlichen Bedingungen stockt im Bereich des Untersuchungsgebietes ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum). Die Bachauen weisen als hpnV einen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) auf, die Bäche würde ein Hainmieren-Schwarzerlen-Bachuferwald (Stellario nemori-Alnetum) säumen.

2.2 Biototypen / botanische Kartierung

Für die Flächen des Plangebietes wurde eine Kartierung der Vegetation und der aktuellen Nutzung vorgenommen.

In der Biotypenkartierung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und der derzeitigen Nutzung zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotypes.

Das Wochenendhausgebiet Eppental liegt an einem nach Südwesten ansteigenden Hang. Es ist allseitig von Hochwald umgeben. Dominierende Baumarten sind

Waldkiefer
Buche
Stiel-Eiche
Birke

Pinus sylvestris
Fagus sylvatica
Quercus robur
Betula pendula.

Randlich zu Wegen stehen auch

Eßkastanie
Robinie

Castanea sativa
Robinia pseudacacia

Bergahorn

Acer pseudoplatanus.

Folgende, im Plan gekennzeichnete Flächen, werden näher charakterisiert:

• **Einheit 1:**

Laubbaumbestand auf frischem Standort auf einer Dreispitzfläche am Nordostrand des Geltungsbereiches.

In der Baumschicht stehen

Birke

Betula pendula

Aspe

Populus tremula und vereinzelt

Wald-Kiefer

Pinus sylvestris (mittleren Alters).

In der mäßig ausgebildeten höheren Strauchschicht findet sich

Aspe

Populus tremulus

Eßkastanie

Castanea sativa

Walnuß

Juglans regia

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Pfaffenhütchen

Euonymus europaea

Buche

Fagus sylvatica.

Die niedere Strauchschicht bildet

Brombeere

Rubus fruticosus und

Johannisbeere

Ribes sylvestre.

In der Feldschicht wurden neben nahezu bodendeckendem

Immergrün

Vinca minor

noch

Wiesenwachtelweizen

Melampyrum pratense

Knotige Braunwurz

Scrophularia nodosa

Klettenkerbel

Torilis japonica

Kleinblütiges Springkraut

Impatiens parviflora und

Ruprechtskraut

Geranium robertianum

beobachtet.

• **Einheit 2:**

Wegseitengraben mit schmalem, auf die kleinen Böschungsflächen beschränktem, Staudensaum.

Der Graben entspringt in einer gefaßten Quelle nördlich des Naturfreundehauses.

Im schmalen Krautsaum findet sich

Wiesen-Labkraut	Galium mollugo
Wilde Möhre	Daucus carota
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Japanischer Knöterich	Polygonum cuspidatum
Brennessel	Urtica dioica
Huflattich	Tussilago farfara
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Wiesen-Kerbel	Anthriscus silvestris
Jakobs-Greiskraut	Senecio jacobaea
Wald-Vergißmeinnicht	Myosotis sylvatica
Kleine Brunelle	Prunella vulgaris
Bärenklau	Heracleum sphondylium
Rainkohl	Lapsana communis
Sumpf-Kratzdistel	Cirsium palustre.

• **Einheit 3:**

Nördlicher Teil des Geltungsbereiches zwischen Burgfriedenweg und zentral querenden Fahrweg.

Die in diesem Abschnitt liegenden Grundstücke sind in der Mehrzahl im unbebauten Teil als Zier- und Wohngärten gestaltet. Einige besitzen Lebendeinzäunungen mit Hainbuche- oder Haselhecken, bzw. mit fremdländischen Koniferen. Der Anteil an Ziergehölzen, vor allem Nadelhölzer, ist hoch (typisches "Gartenkatalog-Spektrum"). Vergleichsweise gering ist der Anteil an echten Nutzgartenparzellen oder Obstbäumen. In einzelnen Gärten sind Sandsteintrockenmauern errichtet, die i.d.R. Steingartenanlagen abstützen. Die im Bereich der Flurstücke 836, 837 stockende Vorwaldstruktur mit höherem Aspen-Anteil wird, nach Aussage von Anwohnern, einer der nächsten Pflegemaßnahmen zum Opfer fallen. Die Ausgangsvegetation einiger als Rasen oder Spiel- und Liegewiese genutzten Flächen setzt sich aus Arten der mageren und trockenen Wiesen zusammen. Obwohl häufiger gemäht, sind diese Flächen von Zierrasen aus artenarmen Grasmischungen abzuheben.

• **Einheit 4:**

Südlicher Teil des Geltungsbereichs zwischen zentralem Fahrweg und Großes Eppental-Straße.

Dieser Bereich ist nur von den begehbaren Wegen aus einsehbar. Der von Nordost nach Südwest ziehende, schmale Fußweg ist nicht begehbar, da er beidseitig mit Toren versperrt ist.

Mit Ausnahme der südlichsten Grundstücke (Flur-Nr. 898 ff.) kann man die übrigen noch als "Waldhaus-Grundstücke" bezeichnen. Sie sind fast vollständig von Waldbäumen überstanden, deren Unterwuchs im Bereich von Zuwegungen gelichtet ist, im Übrigen aber noch als Strauchschicht eines Waldbestands erkennbar bleibt. Allerdings hat durch die stärkere Öffnung im Zuge von Haus- und Wegebau die Robinie deutlich höhere Bestandsanteile erlangt.

• **Einheit 5:**

Auf einer kaum gepflegten, steilen Böschungfläche hat sich eine buntblühende, staudenreiche Vegetation trocken-magerer Standorte angesiedelt, bzw. erhalten. Auffällig waren

Kleine Bibernelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Kleiner Klee	<i>Trifolium dubium</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Dost	<i>Origanum vulgare</i>
Thymian	<i>Thymus pulegoides</i>
Grüner Pippau	<i>Crepis capillaris</i>

• **Einheit 6:**

Grünland mit zentral gelegenem Grabenlauf.

Eine relativ große Fläche im Norden des Geltungsbereiches wird von Grünland eingenommen. Ein Teil dient als intensiv genutzte Pferdestandweite, der westliche Teil besitzt magere Ausprägung und wird wohl weniger intensiv genutzt. Im Osten ist ein Abschnitt des Grünlands von alten Birken, Erlen und Kiefern überstanden. Der das Grünland querende Graben zum Schlangenweiher besitzt keinerlei Ufergehölze oder auch nur einen breiteren Krautsaum; die Weide- oder Mähnutzung erfolgt bis unmittelbar an den Rand des Grabenbetts. Ein Teil des Flur-Stücks 809/3 wird ständig als Reitplatz genutzt und ist vegetationsfrei.

2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt losgelöst vom Stadtteil Grethen in der Verlängerung des Schlangentales. Der Charakter des Umfeldes wie auch eines Teils des Gebietes selbst wird geprägt von geschlossenem für den Pfälzerwald typischem Hochwald. Insbesondere in der dem Kleinen Eppental zugeneigten Hanglage sind jedoch größere Bereiche relativ gehölzarm und durch gärtnerische Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen stark überprägt. Hier ist der Charakter einer in den Wald integrierten Wochenendsiedlung nicht mehr gegeben. Entsprechend ist die landschaftsästhetische Situation in diesen Bereichen unbefriedigend.

Gleichfalls für ein harmonisches lokal typisches Landschaftsbild abträgliche Verhältnisse sind im Kleinen Eppental festzustellen.

Der in der Talmitte verlaufende Bach ist derzeit als landschaftsbildprägendes lineares Element nicht erlebbar. Hervorgerufen wird dies durch ein weitgehendes Fehlen eines Gehölzsaumes, die Verrohrung in einem längeren Abschnitt, die intensive Beweidung durch Pferde und die Integration des Talgrundes in die bebaute und intensiv gepflegte Privatgrundstücke.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Bauleitplanung

Das Gebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan in Teilen als Wochenendhausgebiet, Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich in Aufstellung, der Entwurf sieht die Beibehaltung der früheren Festsetzungen vor.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist ebenso wie der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung.

In der vorläufigen Stellungnahme des Landschaftsplaners zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes wird empfohlen, den derzeitigen Bestand festzuschreiben und keine Ausdehnung der Bebauung zuzulassen, um einen weiteren Waldverlust zu vermeiden, das Landschaftsbild nicht zu verändern und dadurch die Biotopfunktion des benachbarten Schlangenweiher und die Naherholungsfunktion des Raumes selbst zu sichern.

3.3 Schutzgebiete

Das Wochenendhausgebiet liegt im Naturpark Pfälzerwald.

4 Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum

4.1 Bedeutung der kartierten Flächen für den Naturhaushalt

Die kartierten Flächeneinheiten haben unterschiedliche Funktionen und Wertigkeiten innerhalb des Naturhaushaltes. In die ökologische Bewertung von Flächen und Strukturen fließen folgende Kriterien ein:

- Zustand des Biotoptyps (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste- Arten)
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptypes sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional (in Anlehnung an die Rote Liste Biotoptypen, Rheinland-Pfalz)
- Wiederherstellbarkeit

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des Untersuchungsgebietes wurden folgende ökologische Wertkategorien gebildet::

• Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung

Biotoptypen, die besonders wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und auch in einem langfristigen Zeitraum nicht oder nur sehr schwer an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, werden in dieser Wertstufe erfaßt.

Solche Biotoptypen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

• Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung

Biotoptypen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und nur in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, werden in dieser Wertkategorie erfaßt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dies die noch geschlossenen Mischwaldflächen, der Feuchtwald im Kleinen Eppental, die wenig beeinträchtigten trockenen Brach- und Sukzessionsflächen sowie die unverfugten Stütz- und Trockenmauern. Auch Teilbereiche der weniger intensiv gepflegten, noch mit ursprünglichem Baumbestand bewachsene Wochenend- und Wohnhausflächen können durchaus einen hohen Biotopwert besitzen.

- **Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung**

Biotoptypen, die sich in einem Entwicklungsstadium zu einem wertvolleren Biotoptyp befinden bzw. durch menschlichen Einfluß in ihrem Wert gemindert sind, kurz- bis mittelfristig wiederherstellbar oder in ihrer ökologischen Funktion aufwertbar sind werden hier erfaßt.

Hierzu zählen insbesondere die gehölzarmen, durch intensive Pflege stärker überprägten Privatgrundstücke.

Auch Biotoptypen, die sich aufgrund ihres besonderen standörtlich bedingten Entwicklungspotentials leicht in ökologisch hochwertige Flächen überführen lassen, erfahren diese Einstufung. Der Bach wie auch die Pferdeweide im Kleinen Eppental erfüllen diese Bedingungen. Sie lassen sich bei Renaturierungsmaßnahmen bzw. Extensivierung der Nutzung leicht aufwerten.

- **Flächen und Elemente mit geringer bis fehlender Bedeutung**

Die Gebäude und Verkehrsflächen sind von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Verkehrsflächen fehlt im ökologischen Sinne jegliche Wertigkeit. Sie haben vielmehr eine negative Wirkung auf den Naturhaushalt.

4.2 Status Quo Prognose

Diese Prognose beschreibt die zu erwartende Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsraum wenn keine Regelung von Bebauung und Erschließung der Fläche erfolgen würde. Grundlage hierfür sind die aus heutiger Sicht zu erwartenden Entwicklungen auf den betroffenen Flächen.

Es ist zu erwarten, daß die derzeitige Nutzungsstruktur und -intensität in ähnlicher Form, wie dies heute der Fall ist, bestehen bleibt. So ist aus topographischen wie aus erschließungstechnischen Gründen im Kleinen Eppental kaum mit einer größeren Erweiterung der Wochenend- oder Wohngrundstücke zu rechnen. Allerdings ist zu erwarten, daß sukzessive der ursprüngliche Baumbestand auf den Privatgrundstücken verschwinden und durch standortfremde bzw. nicht heimische Ziergehölze ersetzt wird.

Solange die intensive Beweidung im Kleinen Eppental andauert, ist keine Verbesserung der ökologischen Situation in der Aue wie am Gewässer selbst zu erwarten.

Entlang der asphaltierten Straße im Großen Eppental sind jedoch noch größere Waldflächen ohne bauliche Nutzung. Ohne lenkende Maßnahmen ist bei einem zukünftig möglicherweise steigenden Interesse an Wochenendgrundstücken oder dem verstärkten Wunsch nach "Wohnen im Grünen" eine Ausweitung der baulichen Nutzung nicht auszuschließen. Diese hätte eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in diesem Bereich zur Folge. Die Bedeutung des Raumes für die naturerlebnisorientierte Naherholung wie auch das derzeit gegebene Erscheinungsbild eines in den Wald integrierten Wochenendhausgebietes mit sehr lockerer Bebauung würde hierunter deutlich leiden.

5 Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß §17 Abs.2 Nr.2 LPflG sind im Landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan Zielvorstellungen für das Untersuchungsgebiet zu entwickeln. Diese stellen die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes **ohne** Berücksichtigung der geplanten Bebauung dar.

Das landespflegerische Entwicklungsziel für das Untersuchungsgebiet ist in seinen Grundzügen in der Stellungnahme des Landschaftsplaners zum derzeit in Erstellung befindlichen Flächennutzungsplan formuliert (vgl. Kap.3.2). Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese konkretisiert und auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes dargestellt (siehe hierzu Plan 2).

So sollte besonderer Schwerpunkt auf

- die landschaftsgerechte Gestaltung der bebauten Grundstücke,
- die Erhaltung bzw. Verbesserung der Biotopfunktion in den genutzten Grundstücken,
- die Schonung von bisher noch relativ ungestörten Waldbereichen und
- eine Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation in der Bachaue des Kleinen Eppentales

gelegt werden.

Die landschaftsgerechte Gestaltung sowie die Verbesserung bzw. Erhaltung der Biotopfunktion der bebauten Grundstücke kann erreicht werden durch

- Verdichtung der Pflanzungen in relativ gehölzarmen Grundstücken, um einen waldartigen Charakter der Flächen wiederherzustellen
- Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten unter weitgehendem Verzicht auf Nadelhölzer
- Verzicht auf gebietsfremde Baustoffe (z.B. Beton, glänzende Bleche) und Verwendung lokal typischer Materialien (Holz, Sandsteine etc.) und
- Anwendung flächensparender Bauformen und -elemente (z.B. wassergebundene Flächen, lückiges Pflaster, unverfugte Sandsteinmauern etc.)
- Erhaltung wertvoller Kleinstrukturen und Rückzugsbiotopen innerhalb der Grundstücke

Die Verbesserung der ökologischen Situation in der Bachaue soll erreicht werden durch

- Freilegung des Baches im verrohrten Bereich
- Naturnahe Gestaltung von Bachbett und Böschungen
- Ausweisung einer naturnahen und ungenutzten Gewässerparzelle von beidseitig 10 m Breite im Bereich der Grünlandflächen und ca. 3 m in den Wochenend- bzw. Wohngrundstücken
- Extensive Mähnutzung der vorhandenen Grünlandflächen
- Entwicklung von Feuchtwald am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes
- Umwandlung des Nadelholzforstes am Nordwestrand des Planungsgebietes in einen Laubwald gemäß hpnV

6 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die durch die Bebauung des Gebietes entstehenden Beeinträchtigungen und Verluste sind nur annäherungsweise zu erfassen, weil in der Regel keine eindeutigen Prognosen zu treffen sind, etwa ab welcher Beeinträchtigungsintensität der Naturhaushalt oder einzelne Biotope erheblich gestört oder langfristig zerstört werden, oder wie ein Biotopsystem auf den teilweisen, vorübergehenden oder auch totalen Ausfall von Teilflächen reagiert.

Folgende Eingriffstypen wurden ermittelt:

K1 Flächenversiegelung

Der über Jahrtausende gewachsene, belebte Boden ist ein unvermehrbares Naturgut und wichtiger Bestandteil der Landschaftsfaktoren; sein komplexes Wirkungsgefüge bestimmt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Boden erfüllt innerhalb des Naturhaushaltes neben seiner Nutzungsfähigkeit als Naturgut biotische, klimatische und wasserwirtschaftliche Funktionen. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind hinsichtlich der Größe der versiegelten Fläche erheblich, da in diesem Bereich das Wasser nicht mehr versickern kann und oberflächlich abfließt. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert; das oberflächlich abfließende Regenwasser belastet Kanalisation und Vorfluter.

Durch die Flächenversiegelung ergeben sich Änderungen des Mikroklimas in diesem Bereich: Beispielsweise wird die Kaltluftbildung reduziert und die Temperaturdurchschnittswerte erhöhen sich.

Dieses Beeinträchtigungspotential ist - außer durch direkte Entsiegelung von Flächen - durch den Verlust an ökologischen Funktionen als "nicht ausgleichbar" zu betrachten: Es werden in jedem Fall dauerhafte Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt entstehen. Zur Eingriffskompensation fordert der Gesetzgeber die Durchführung von Ersatzmaßnahmen, da kein funktioneller Ausgleich erfolgen kann.

Bei der Abschätzung der zu erwartenden Neuversiegelung wurde für jedes einzelne Baugrundstück überprüft, ob der im Bebauungsplan vorgegebene Rahmen bereits ausgeschöpft ist oder ob noch zusätzliche Bauten errichtet werden können. Dabei wurden folgende Werte ermittelt:

Gebäudeart	prognostizierte Zunahme	maximale Flächengröße	Neuversiegelung
Wochenendhaus	13	50 m ²	650 m ²
Garage / Stellplatz	31	20 m ²	620 m ²
Nebenanlage	21	15 m ²	315 m ²
Summe			1585 m²

K2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch den Verlust landschaftbildtypischer Vegetationselemente (insbesondere von Waldbeständen), Errichtung baulicher Anlagen sowie durch Bodenbewegungen ergeben sich Änderungen des Landschaftsbildcharakters.

K3 Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Strukturen

Als ökologisch bedeutsame Strukturen, die durch die weitere Bebauung verloren gehen, sind vor allem Waldbestände zu nennen.

Da noch weitere 6 Wochenendhäuser auf bewaldeten Grundstücken bebaut werden können und im Rahmen der Bebauung jeweils ca. 100 m² beseitigt werden müssen beläuft sich der Verlust wertvoller Biotopflächen auf ca. 600 m².

K4 Beeinträchtigung naturnaher Lebensräume durch intensive Pflege von Freiflächen

Weitergehende Störungen von naturnahen Lebensräumen durch eine intensive Umgestaltung (z. B. Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen) und Pflege (z. B. als Zierrasen) der Freiflächen sind zu befürchten. Dieser Konflikt wird jedoch durch entgegenwirkende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan teilweise umgangen.

K5 Zerschneidung / Unterbrechung zusammenhängender Biotopstrukturen

Mit der Bebauung erfolgt eine Trennung der innerhalb des Plangebietes liegenden Teillebensräume und den übrigen außerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen. Mit der Errichtung von Gebäuden wird der geschlossene Waldgürtel weitgehend unterbrochen. Außerdem entstehen durch Zäune zusätzliche Barrieren.

7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Laut Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (§ 17) und Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a) sind Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig und gleichartig wiederherzustellen ("funktionaler Ausgleich").

Können keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen oder ist der Eingriff unvermeidbar und nicht ausgleichbar, sind Ersatzmaßnahmen im betroffenen Landschaftsraum mit ähnlichen, insgesamt ökologisch gleichwertigen Funktionen zur Kompensation durchzuführen.

Der zu erwartende ökologische Wert der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird in Bezug auf eine Entwicklungszeit ca. 10 Jahren abgeschätzt. So ist zu berücksichtigen, daß sich angepflanzte Heckenstrukturen und Obstwiesen erst in mindestens 30 bis 50 Jahren zu ökologisch wertvollen Biotopstrukturen entwickelt haben. Die bedeutendsten Eingriffe innerhalb des Baugebietes sind neben der Schädigung des Landschaftsbildes und der weiteren Beunruhigung des Gebietes die Biotopzerstörung und Flächenversiegelung. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Naturhaushalt können im Planungsraum ökologisch kompensiert werden.

Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich aus den in Kap. 6 beschriebenen und grob quantifizierten Auswirkungen der Baumaßnahmen.

Die aufgeführten Maßnahmen werden wie folgt differenziert:

Ö	Maßnahme im öffentlichen Bereich
P	Maßnahme im privaten Bereich
V	Vermeidung
M	Minimierungsmaßnahmen
A	Ausgleichsmaßnahme
E	Ersatzmaßnahme
G	Gestaltungsmaßnahme
S	Schutzmaßnahme

7.1 Grundzüge der Maßnahmenplanung

Von besonderer landespflegerischer Bedeutung für das Untersuchungsgebiet ist die Erhaltung bzw. Verbesserung des derzeitigen Erscheinungsbildes der Landschaft. Die Funktion des Raumes für die naturerlebnisorientierte Naherholung wie auch das Erscheinungsbild eines in den Wald integrierten Wochenendhausgebietes mit sehr lockerer Bebauung sollte unbedingt gewährleistet werden. Überwiegend geschlossene Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Festzustellende Fehlentwicklungen, wie die Dauerwohnnutzung einzelner Gebäude, das starke Auslichten bzw. die vollständige Rodung des ursprünglich vorhandenen Waldes und die Pflanzung zahlreicher nicht heimischer Gehölzarten sind zu korrigieren.

Auch die an ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtete Sanierung des Schlangentalbaches sollte, soweit dies die Eigentumsverhältnisse erlauben, im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen werden.

Die nachfolgend zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen tragen diesen Überlegungen Rechnung. Sie beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sollen als Textfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden. Die den Maßnahmen zugeordneten Flächen und Elemente sind in Plan 3 dargestellt.

7.2 Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken

Ö1 (E) Umwandlung des Nadelholzforstes in einen standortgerechten Bachauenwald (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die derzeitige, nicht standortgerechte Bestockung wirkt sich negativ auf das Gewässer aus. Im Rahmen des allmählichen Bestandsumbaus ist an dieser Stelle ein standortgerechter Erlen-Eschen-Bachauenwald (*Stellario nemori-Alnetum*, in unmittelbarer Ufernähe) bzw. Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*, in der übrigen Bachaue) zu entwickeln. Der Umbau sollte allmählich erfolgen. Durch die starke Auflichtung des Nadelholzbestandes, insbesondere in Ufernähe, ist die spontane Ansiedlung von Erlen zu fördern. Einzelne Douglasien können bis zur Endnutzung (in ca. 60 Jahre) in der Fläche verbleiben.

Die Maßnahme dient als Ersatz für den Verlust an Lebensräumen sowie zusätzliche Bodenversiegelung.

**Ö2 (E) Entwicklung eines standortgerechten Bachauenwaldes
(nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Fläche wird derzeit von den Bäumen stark beschattet. Die Bodenvegetation leidet unter der intensiven Grünlandnutzung. Die Nutzung bzw. Pflege der in städtischem Eigentum befindlichen Fläche ist ganz aufzugeben. Durch die natürliche Sukzession wird sich hier ein standortgerechter Bauauenwald entwickeln.

Die Abflachung des Bachufers wäre ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme. Zu diesem Zwecke müssten einzelne nahe am Bach stehende Birken entfernt werden. Vor der Realisierung wären die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen noch zu klären.

Die Maßnahme dient als Ersatz für den Verlust an Lebensräumen sowie zusätzliche Bodenversiegelung.

**Ö3 (A, G, S) Erhaltung eines reich strukturierten Gehölzbestandes
(nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der Strukturreichtum des Waldes ist zu erhalten. Entlang der Straße und des Weges ist durch die Entnahme einzelner vorwüchsiger und stark beschattender Bäume im Waldrandbereich der Anteil von Weichhölzern und Sträuchern zu erhöhen.

Die Maßnahme dient als Ausgleich für Schäden am Landschaftsbild sowie den Verlust an Lebensräumen. Ferner trägt sie zur Sicherheit der gegenüberliegenden Bebauung beim Umsturz von Bäumen im Wald bei.

Ö4 (V) Festschreibung des bisherigen Ausbauzustandes der Wege

Vorhandene, bislang nicht versiegelte Wege dürfen auch weiterhin nicht versiegelt werden. Sie sind in Lage und Breite beizubehalten.

7.3 Maßnahmen auf privaten Grundstücken

P1 (V) Erhaltung von Gehölzen (nach § 9 (1) Nr. 25 bBauGB)

Die Überreste des ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollen Waldbestandes werden in das Baugebiet einbezogen. Durch die Erhaltung des Gehölzbestandes kann der Verinselung der Waldfragmente entgegengewirkt werden. Außerdem trägt diese Maßnahme zur Erhaltung des durch Wald charakterisierten Landschaftsbildes bei.

Maßnahmen nach DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu ergreifen. Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind entsprechend der o.g. DIN zu schützen. Die Bereiche werden als sogenannte "Bautabuzonen" ausgewiesen. Die so gekennzeichneten Flächen sind vor Beginn der Bauarbeiten deutlich abzutrasieren. Die ausgewiesene Fläche darf weder mit Baumaschinen befahren noch als Lagerfläche genutzt werden.

Mittel- und langfristig sind die Waldbestände so zu pflegen bzw. zu bewirtschaften, daß für die bestandstypische Fauna und Flora wichtige Strukturelemente erhalten bleiben:

- Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Bestockung, vornehmlich aus Trauben-Eiche und Rotbuche
- Ersatz abgängiger Gehölze
- Erhaltung eines hohen Altholzanteils.

P2 (G) Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen (nach § 9 (1) Nr. 25a u. b in Verbindung mit § 178 BauGB)

Auf den sonstigen Privatgrundstücken sind vorhandene Gehölze zu erhalten bzw. bzw. standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl vgl. Kap. 10) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung kann vorgenommen werden als Hecke, Streuobstwiese oder als Wald. Der Deckungsgrad der Gehölze muß mindestens 70 % betragen, wobei pro 200 m² mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden soll.

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Wochenendhausgebietes.

P3 (M, G) Vermeidung von Stoffeintrag in den Bach

Wegen der intensiven gärtnerischen Nutzung besteht die Gefahr des Eintrags von Nährstoffen und Pflanzenbehandlungsmittel in den Bach. Aus diesem Grund wäre eine Reduzierung der Nutzungsintensität sinnvoll. Entlang des Gewässer wird auf einer Breite von jeweils 2 m die Anlage eines ungenutzten Uferstreifens empfohlen.

Wegen des funktionalen Zusammenhangs mit der übrigen Bachaue dürfen keine Querriegel gepflanzt werden.

P4 (M, G) Erhaltung des offenen Wiesentales, Schonung des empfindlichen Bauebodens, Vermeidung von Stoffeintrag in den Bach

Durch die intensive Nutzung der Aue als Pferdekoppel und die teilweise Verrohrung des Baches wird das gesamte Lebensraumgefüge beeinträchtigt.

Wegen seiner hohen Bedeutung für das Landschaftsbild ist das offene Wiesental zu erhalten. Die Reduzierung der Nutzung wäre jedoch wünschenswert. Die Verletzung der Grasnarbe und der Aueböden durch die Pferdehufe sollte vermieden werden. Entlang des Gewässer wird auf einer Breite von jeweils 2 m die Anlage eines ungenutzten Uferstreifens empfohlen.

P5 (M) Minimierung von Beeinträchtigungen (nach § 86 LBauO)

- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ist auf 50 qm zu beschränken. Über diese Grenze hinausgehende vorhandene Gebäudeteile sind soweit sie keine Baugenehmigung haben abzureißen.
- Alle vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und bei Absterben durch Arten entsprechend der Artenlisten im Anhang zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Der Gehölzanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufenster muß dauerhaft mindestens 30% betragen, wobei pro 200 m² mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder Hochstamm-Obstbaum vorhanden sein soll. Bei allen Grundstücken mit geringeren Flächenanteilen ist eine Pflanzung und Unterhaltung und bei Absterben von Gehölzen eine Nachpflanzung von Gehölzen gemäß Artenlisten im Anhang vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

- Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Neu zu errichtende Stützmauern sind als unverfugte Trockenmauern auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen Wegen zu verlegen.
- Zäune sind derart anzulegen, daß sie am Boden mindestens 25 cm ganz freihalten. Maschendrahtzäune sind in lebende Hecken einzubetten.

8 Bilanzierung

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die durch entsprechende Ausgestaltung des Bebauungsplanes und die ergänzenden textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen, verbleibt ein Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die auf öffentlichen Grundstücken innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

Die Bilanzierung bzw. tabellarische Gegenüberstellung der auftretenden Konflikte und der landschaftspflegerischen Maßnahmen dient der Abschätzung, ob den im Baugesetzbuch und im Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz formulierten Forderungen nach Eingriffsminimierung und -kompensation Rechnung getragen wurde (vgl. Tab. 1).

Bei einzelnen Maßnahmen ergibt sich in der Flächenbilanz scheinbar ein Überkompensation. Das Erfordernis relativ großer Ausgleichs- und Ersatzflächen ergibt sich aus der Tatsache, daß durch die Maßnahmen nur eine begrenzte Aufwertung möglich ist und es relativ lange dauert, bis der Zielzustand erreicht ist.

Tab. 1: Flächenbilanz

	Konflikte			Landschaftspflegerische Maßnahmen	
K1	Flächenversiegelung (Neuversiegelung) Gemäß den Festsetzung ist mit dem Bau von 13 weiteren Wochenendhäusern (à 50 m ²), 31 Garagen (à 20 m ²) und 21 Nebenanlagen (à 15 m ²) zu rechnen.	1585 m ²	Ö1 (E)	Umwandlung des Nadelholzforstes in einen standortgerechten Bachauenwald	1800 m ²
			Ö4 (V)	Festschreibung des bisherigen Ausbauszustandes der Wege	
K2	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		Ö3 (A)	Erhaltung eines reich strukturierten Gehölzbestandes	
			P1 (V)	Erhaltung von Gehölzen	
			P2 (G)	Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen	
			P5 (M)	Minimierung von Beeinträchtigungen	
K3	Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Strukturen (hierbei wurden vor allem die von der weiteren Bebauung betroffenen 6 Waldgrundstücke erfaßt)	600 m ²	Ö2 (E)	Entwicklung eines standortgerechten Bachauenwaldes	1500 m ²
K4	Beeinträchtigung naturnaher Lebensräume durch intensive Pflege von Freiflächen		P1, P2, P5	Auflagen zur Gestaltung der Freiflächen Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen	
K5	Zerschneidung / Unterbrechung zusammenhängender Biotopstrukturen		P1, P2	Auflagen zur Gestaltung der Freiflächen Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen	
			P5 (M)	Bodenabstand von Zäunen muß mindestens 25 cm betragen	

9 Fazit

Bei dem Wochenendhausgebiet „Eppental“ handelt es sich um ein im Wald liegendes bereits vorhandenes Wochenendhausgebiet. Einzelne Häuser dienen bislang als Dauerwohnsitz. Ein größere Zahl von Gebäuden sind für ein derartiges Gebiet überdimensioniert. Die höchste Bedeutung für den Naturhaushalt haben derzeit die noch geschlossenen Mischwaldflächen, die wenig beeinträchtigten trockenen Brache- und Sukzessionsflächen sowie unverfugte Stütz- und Trockenmauern.

Neben dem Verbrauch naturnaher Lebensräume stellt die Flächenversiegelung als ein generell nicht rückgängig zu machender Eingriff in den Naturhaushalt einen für Baugebiete typischen Konflikt dar. Lediglich Entsiegelung könnte als Ausgleich herangezogen werden, die jedoch im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung stehen.

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen kann die Kompensation der Eingriffe erzielt werden. Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vor allem Feuchtstandorte in der Talaue aufgewertet.

Betreff

**Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan „Eppental“**

Stadt Bad Dürkheim

Aufstellungsvermerk

Der Auftraggeber:

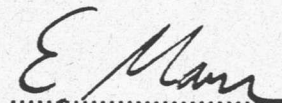
Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. E. Manz
Dipl. Geogr. H. Rothhaar

.....
.....
(Ort / Datum)

Kaiserslautern, den 17. März 1995

.....
(Unterschrift)



.....
(Unterschrift)

Gesellschaft für Landschaftsanalyse
und Umweltbewertung mbH

10 Gehölzartenlisten (Pflanzvorschläge)

Im folgenden wird eine Auswahl von einheimischen Gehölzen aufgelistet, die für die Bepflanzung von mäßig trockenen bis frischen Standorten auf basenarmen Böden in Frage kommt.

st = strauchartig
 k-m = klein- bis mittelkronig (Bäume 2. Ordnung)
 gr = großkronig (Bäume 1. Ordnung)

Bäume	<i>I+II Ordnung</i>		
	Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
	Betula pendula	Birke	k-m
	Carpinus betulus	Hainbuche	k-m
	Castanea sativa	Edel-Kastanie	gr
	Fagus sylvatica	Rotbuche	gr
	Populus tremula	Espe	k-m
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	gr
	Pyrus communis	Wildbirne	k-m
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	gr
	Salix caprea	Sal-Weide	k-m
	Sorbus aria	Vogelbeere	k-m
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	k-m
	Sorbus torminalis	Elsbeere	k-m
	Tilia cordata	Winter-Linde	gr
	<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>	k-m

Obstbäume

Geeignet sind regional gebräuchliche, alte Obstbaumsorten als Hochstämme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubiger Holunder

Lebende Hecke

Als lebende Hecke kommen insbesondere folgende besonders regenerationsfähige Gehölzarten in Frage:

* <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum

Gehölze in der Bachaue

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

* *Hedera Helix* Efeu