

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.1.1 **Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet **nicht** Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.2 **Grünflächen** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **öffentlichen** Grünflächen sind **keine baulichen Anlagen** im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **privaten** Grünfläche sind **nur Kompostanlagen, Gewächshäuser und Geräteräume** zulässig.

1.1.3 **Nebenanlagen und Garagen** gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich nur **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die **unter 1.2.1 angegebenen Grundflächen** nicht überschreiten. **Garagen** sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den unter 1.4 beschriebenen zusätzlichen Bereichen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.2.1 **Grundfläche** Die gem. Ziffer 1.1.2 innerhalb der **privaten Grünflächen** zulässigen baulichen Anlagen und die gem. Ziffer 1.1.3 **außerhalb der überbaubaren Flächen** zulässigen Nebenanlagen dürfen insgesamt eine Grundfläche von **16 m² pro Grundstück** nicht überschreiten.

Dachüberstände bis 0,5 m, senkrecht zur aufgehenden Wand gemessen, bleiben dabei **unberücksichtigt**. Größere Dachüberstände und darüberhinausgehende **überdachte Freisitze** werden als überbaute Grundflächen **mitgerechnet**.

1.2.2 **Grundflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal **0,25** festgesetzt.

1.2.3 **Geschoßflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) auf **0,5** festgesetzt. Dabei werden neben den Außenmaßen der Gebäude in allen **Vollgeschossen** auch die Flächen von **Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse** im Sinne der Landesbauordnung sind, einschließlich ihrer Umfassungswände angerechnet.

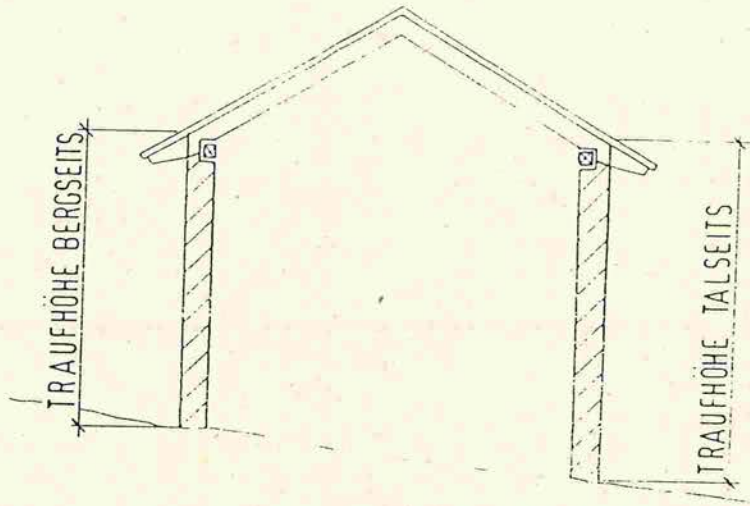
1.2.4 Anzahl der Voll-
geschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO als **Höchstgrenze** festgesetzt. Bei **zweigeschossigen** Gebäuden ist das **obere Vollgeschoß im Dach** unterzubringen.

1.2.5 Höhe der bau-
lichen Anlage

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale **Traufhöhe** der **eingeschossigen** Gebäude auf **4,00 m** und der **zweigeschossigen** Gebäude auf **4,50 m** an jeder Stelle der **Bergseite** und der **eingeschossigen** Gebäude auf **6,70 m** und der **zweigeschossigen** Gebäude **7,20 m** an jeder Stelle der **Talseite** beschränkt.

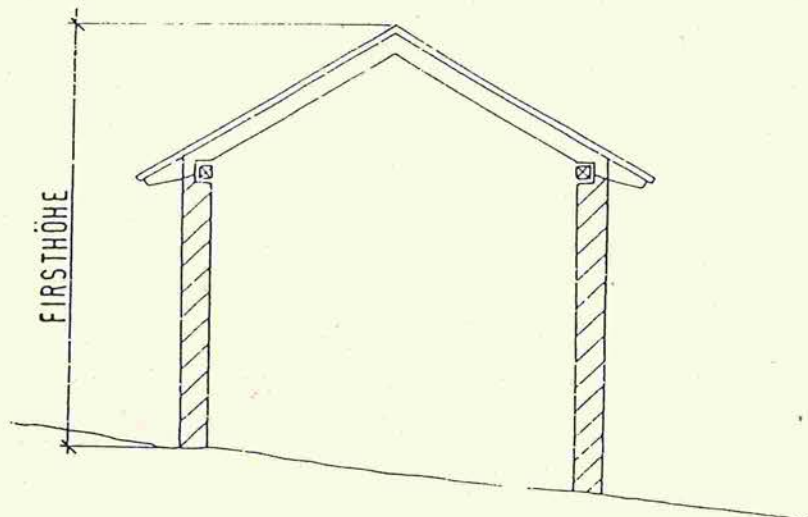
Dabei wird die jeweilige Traufhöhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (**Hausgrund**) und der Schnittlinie zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und Oberfläche der Dachhaut (**Traufe**).



Talseitige Abgrabungen, durch die die zulässige talseitigen Maximalhöhen überschritten werden, sind unzulässig.

Auf gleicher rechtlicher Grundlage wird die **Firsthöhe** bei Gebäuden mit **einem Vollgeschoß** auf maximal **9,30 m** und bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** auf maximal **9,80 m** beschränkt.

Dabei wird gemessen zwischen dem bergseitigen Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (**Hausgrund**) und dem **höchsten Punkt** der Dachkonstruktion.



Die **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** und in den privaten Grünflächen zulässigen Gebäude dürfen maximal eine **Traufhöhe von 2,5 m** besitzen. Als Traufhöhe zählt dabei die Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut, **bezogen auf die unveränderte Geländeoberfläche**.

1.2.6 **Anzahl der Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich sind pro Gebäude **maximal nur zwei Wohneinheiten** zulässig.

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

1.3.1 **Offene Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

1.3.2 **Baugrenze**

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen können innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und, bei direkt erschlossenen Grundstücken (Erste-Reihe-Bebauung) **zwischen der vorderen Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie** hergestellt werden. Dabei ist von überdachten Stellplätzen und Garagen an jeder Stelle ein Abstand von **mindestens 5 m** zur **zugehörigen Straßenbegrenzungslinie** einzuhalten.

Im Falle einer **Bebauung in zweiter Reihe** können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen **ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zugelassen werden, wenn diese nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten in der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen sind.

1.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.5.1 **Private Grünfläche**

In den am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten **privaten Grünflächen** sind **Nutz- oder Wohngärten** zulässig. Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. den Listen am Ende der Textfestsetzungen zu verwenden.

Eine **Versiegelung** und/oder Überbauung von privaten Grünflächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Die privaten **Grünflächen entlang der Straßenverkehrsfläche** sind standortgerecht und ortstypisch zu bepflanzen. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht erlaubt. In Verbindung mit dahinterliegenden Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder Garagen dürfen diese privaten Grünflächen als **Stellplätze oder Zufahrten** genutzt werden.

1.5.2 **Öffentliche Grünfläche**

In der im **Wendebereich** der Erschließungsstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte und ortstypische Pflanzen zu verwenden. Die Belange des Verkehrs sind zu berücksichtigen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.6.1 **Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser soweit wie möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück **wieder zuzuführen** (Versickerung), in **naturnah gestalteten Mulden** zu sammeln (Verdunstung) oder/und in **Zisternen** zu speichern (Brauchwassernutzung). Darüber hinaus anfallende Wassermengen können in die Kanalisation ab-

geleitet werden. Verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von versiegelten Verkehrsflächen) ist der Kanalisation zuzuführen.

1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als **Ausgleichsmaßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen. Bei Pflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Listen am Ende der Textfestsetzungen) zu wählen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind **auf den jeweiligen Grundstücken** auszugleichen. Als **Maßstab** für den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird das **Verhältnis von derzeit überbauten Flächen zur Grundstücksgröße** herangezogen (siehe auch Berechnungsbeispiele und weitere Erläuterungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag).

Die **vorhandenen versiegelten Flächen** sind bei genehmigungs- oder anzeigebedürftigen Eingriffen vom Bauherrn als **Bestand nachzuweisen**. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, so wird zu Lasten des Bauherrn von einer sonstigen Inanspruchnahme (Versiegelung) = 0 ausgegangen.

Der so für jedes Grundstück ermittelbare Wert (Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft) ist der Zielwert, der bei einem zusätzlichen Eingriff, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, durch nachfolgend aufgeführte **Ausgleichsmaßnahmen** wieder erreicht werden muß:

Eingriff:

Als Eingriff gilt die Inanspruchnahme von bisher unbebauten und nicht versiegelten oder befestigten Flächen für die Herstellung von **Zufahrten, Stellplätzen und Gebäuden**.

Nicht als Eingriff gilt der Abriß und Wiederaufbau eines Gebäudes an gleicher Stelle und in gleichem Volumen bzw. Kubatur.

Der Umfang des Eingriffs errechnet sich aus der m²-Zahl **zusätzlich** in Anspruch genommener Fläche. Diese Fläche zählt bei der Herstellung von

- **Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. einfach,**
- **bei Gebäuden,** wegen des stärkeren Eingriffs in das Landschaftsbild, **zweifach.**

Zum **Ausgleich** (bzw. zur Minderung des Eingriffs) tragen folgende Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken in unterschiedlicher Wichtigung bei:

Reduziert den Eingriff um den Faktor

- Anpflanzen eines Laubbaumes (Mindestgröße: 3 x verpf., 18-20 m.B.) 0,05
- 5 Sträucher (Qualität: 3 x v m.B.) 0,05
- Anlegen einer Wildblumenwiese mit mindestens 100 qm 0,1
je weitere 10 qm um 0,05
- Anlegen eines naturnahen Gartenteiches mit mindestens 25 qm 0,4
je weitere 2 qm um 0,1
- Anlegen von Lesesteinhaufen mit mindestens 20 qm Grundfläche 0,1
- Herstellung von notwendigen Zufahrten/Stellplätzen mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. je qm 0,02
- Einfriedungen als freiwachsende Hecken, je lfm. 0,05
- Trockenmauern, je lfm. 0,1
- Entsiegelung von versiegelten Flächen, je qm 0,02

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines **qualifizierten Begrünungs- und Freiflächenplanes** zum Bauantrag nachzuweisen.

1.6.3 Pflanzfestsetzungen

Bei der Bepflanzung der **unbebauten Grundstücksflächen** sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Listen am Ende der Textfestsetzungen) zu wählen.

Straßenbegleitgrün

Auf der Grünfläche im Wendehammer sind **zwei großkronige Bäume mit Unterpflanzung** aus den Listen am Ende der Textfestsetzungen zu pflanzen.

1.6.4 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich für private Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind **spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung** bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 **Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Baugebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen **25° und 40°**. Bei zwischenkragigen Dächern sind auf beiden Seiten **gleiche Neigungswinkel** zu wählen.

2.1.2 **Materialien im Dachbereich**

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial **rote bis braune** Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dachendeckungen, Metaldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind **Solaranlagen** und **begrünte Dächer** zulässig.

Für die Dacheindeckung im Bereich der **privaten Grünflächen** sind Metaldächer, Eindeckungen mit Wellmaterial sowie grell leuchtende und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

2.1.3 **Kniestock**

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit **einem Vollgeschoß** ein Kniestock von max. **0,6 m** und bei den Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** von max. **1,0 m** zulässig.

Dabei ist die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Schnittlinie der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante der Dachhaut zu messen.

2.1.4 **Einfriedungen**

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende **"lebende Zäune", Hecken oder Kletterpflanzen** zu begrünen. Mauern sind aus dem ortsüblichen Sandstein **in Sichtmauerwerk** herzustellen.

Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.2.1 **Außenanlagen**

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

Pflanzlisten (Bestandteil der Textfestsetzungen):

Liste 1: Standortgerechte einheimische Gehölze:

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrima	Steinmispel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus fruticosa	Zwergkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa villosa	Apfelrose
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste 2: Obstbaumarten für private Gartenflächen und Ortsrandabgrünung

Apfel	Birnen	Sonstige
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel	usw.	
Frh. von Berlepsch		

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Grasiq-krautige Unterpflanzung

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten § 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

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

20-kV-Leitung

Laut Angaben der Pfalzwerke sind beim Errichten von Gebäuden innerhalb des im Plan eingezeichneten Schutzstreifens von 10 m beiderseits der Leitungsmitte folgende Auflagen zu beachten:

- Die Leitung kann in diesem Bereich unterbaut werden und zwar 6,0 m gemessen vom jetzigen Niveau.
- Das Dach darf nicht als begehbar gelten, das heißt die Dachneigung muß größer als 15° sein und mit einem feuerhemmenden Material gedeckt sein (DIN 4102).
- Gebäude müssen 5 m vom Mastmittelpunkt entfernt sein, damit die Standfestigkeit des Mastes nicht gefährdet wird.
- Schornsteine dürfen nicht unter den Leiterseilen positioniert werden.
- Während der Baumaßnahme kann nicht mit Hebe- einrichtungen gearbeitet werden, da die 20 - kV - Leitung unter Spannung bleibt.
- Bäume und Sträucher, die den Betrieb der Leitung gefährden, dürfen im Schutzstreifenbereich nicht angepflanzt werden.
- Die Bestimmungen der VDE - Vorschriften 01050 (DIN 57105) und 0210 (jeweils neuester Stand) sowie alle Vorschriften der Berufsgenossenschaften sind einzuhalten.
- Die örtliche Feuerwehr ist anzuhören.
- Das Baugesuch ist den Pfalzwerken über die Kreisverwaltung Bad Dürkheim zur Prüfung vorzulegen.
- Nach Fertigstellung erfolgt eine Nachprüfung.
- Kosten für erforderlich werdende Leitungsänderungen sind vom Bauherren zu tragen.

Archäologische Funde

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 07.02.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.02.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.03.1995 statt. Der Unterrichtungstermin wurde im Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.1995 bis einschließlich 04.09.1995 durchgeführt.

Die von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim am 04.02.1997 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 04.02.1997 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 20.02.1997 in der Zeit vom 03.03.1997 bis einschließlich 02.04.1997 zu jedermanns Einsicht im Bauamt im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer Straße, 67098 Bad Dürkheim ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 10.06.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 19.06.1997 in der Zeit vom 30.06.1997 bis einschließlich 29.07.1997 erneut zu jedermanns Einsicht im Bauamt im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer Straße, 67098 Bad Dürkheim ausgelegt.

Die während den beiden Auslegungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat am 30.09.97 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.97 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 30.09.97 diesen Bebauungsplan nebst Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 28.11.97 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 23.02.98 erklärt, daß sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht, bzw. hat innerhalb von 3 Monaten nach Anzeige des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan sowie der Begründung, wurde ausgefertigt am 02.03.98.

Bad Dürkheim, den 02.03.98



Sülzle, Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am
ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Bebauungsplan
nebst Begründung ab im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer
Straße, 67098 Bad Dürkheim, Zimmer während der Dienststunden öffentlich ausliegen.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Dürkheim, den

.....
Sülzle, Bürgermeister

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

zum Bebauungsplan "Nolzeruhe" im Ortsteil Seebach, Stadt Bad Dürkheim

1. AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt, zur dauerhaften Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadteil "Seebach", Bereich "Nolzeruhe" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet liegt südlich des Ortsteils Seebach auf einem in West-Ost-Richtung ziehenden Höhenrücken. Aus der ursprünglich als Wochenendhausgebiet zu bezeichnenden Fläche hat sich im Laufe der Zeit eine Art Splittersiedlung entwickelt, die durch reine Wohnnutzung in Ein- bis Zweifamilienhäusern gegenzichnet ist. Aufgrund der sehr attraktiven Lage des Baugebietes besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Baumöglichkeiten, die aufgrund der sehr hohen Bodenpreise immer mehr die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten betreffen. Aufgrund des Fehlens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für dieses Gebiet waren bisher sämtliche Bauvorhaben im Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vor allem im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Kapazität der vorhandenen Erschließungsanlagen (Zufahrtsstraße, Kanalisation) kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft nicht gesichert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vorbereitet. Die Beeinträchtigung von naturräumlichen Potentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. BNatSchG und LpflG Rhld.-Pf. soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht ausgeglichen werden können, d. h., deren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch nach Ablauf von ca. 50 Jahren noch feststellbar sind, sind nicht zulässig.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu treffen, mit denen eine Kompensation der mit dem Eingriff verbundenen nachteiligen Auswirkungen erreicht werden kann.

2. METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME

Aufbauend auf dem Material zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, welches unter anderem durch den in der Fortschreibung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Bad Dürkheim vorliegt, wurde die Bestandsaufnahme sowohl durch eigene Erhebungen vor Ort als auch die Auswertung von Materialien von anerkannten Naturschutzverbänden (z. B. Pollichia) ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes und die Berücksichtigung der über das Plangebiet hinaus zu berücksichtigenden Wirkungsgefüge wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.

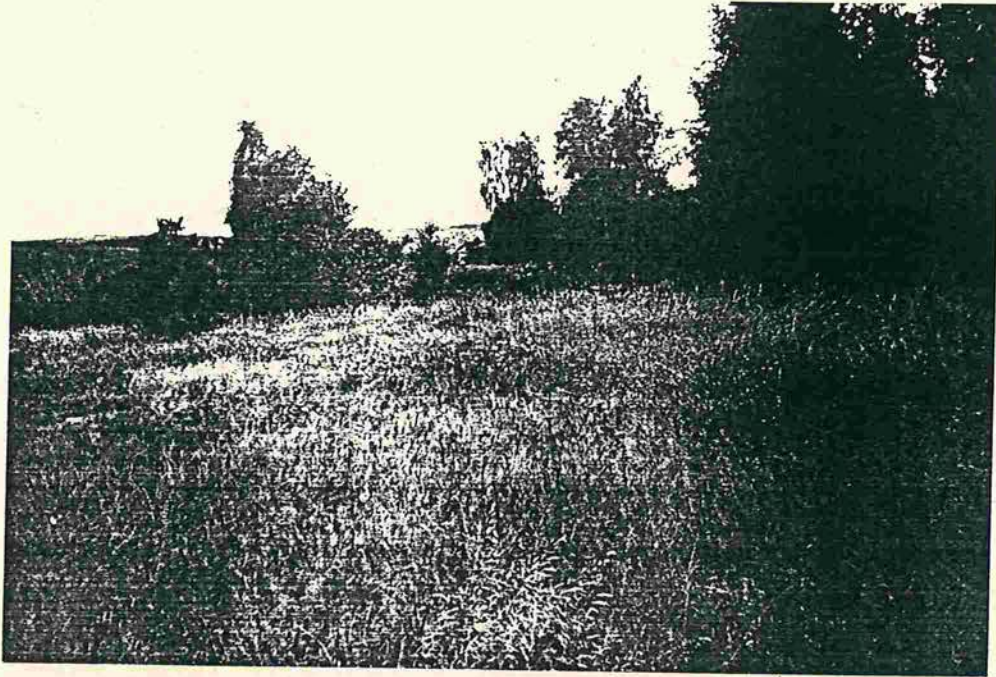


Bild 1: Blick über den östlichen Bereich des Plangebietes zum Mundhardter Hof, offene Graslandstrukturen mit verbuschten Bereichen, am rechten Bildrand schließt sich der im Text erwähnte Birkenbestand an (Stand: August/September 1994)

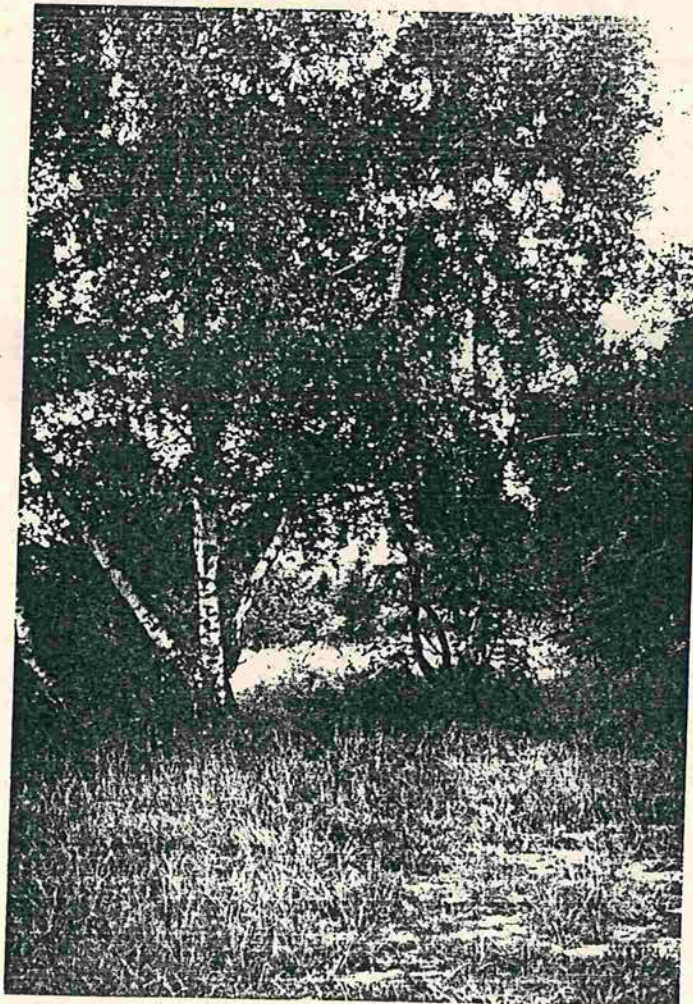


Bild 2: Östlicher Teil des Plangebietes, lückige Magerrassenstrukturen mit Gehölzsaum und anschließendem Birkenbestand

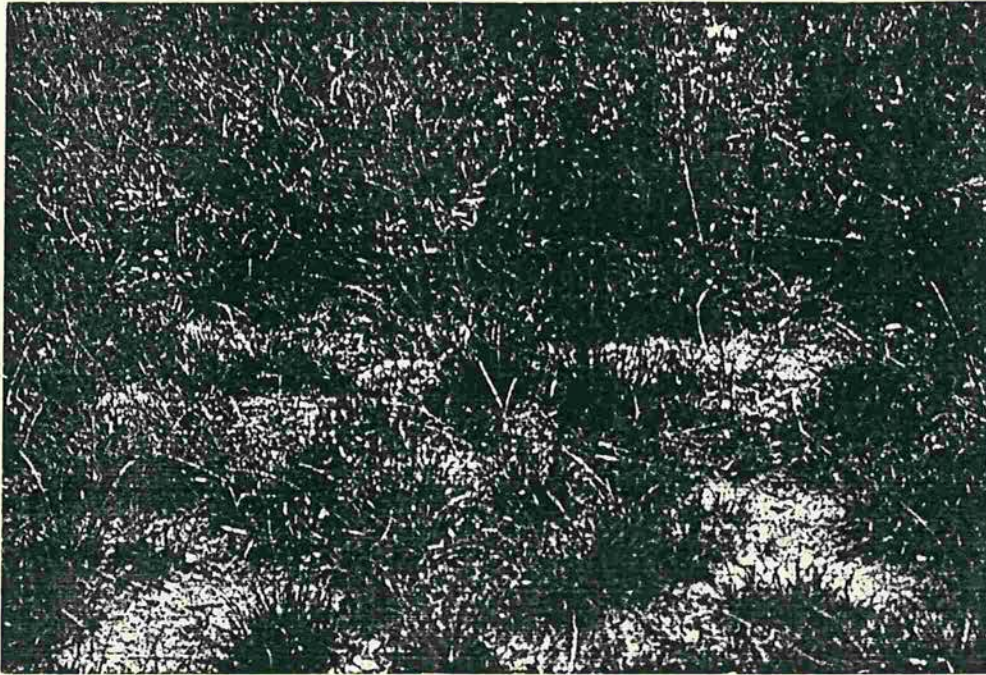


Bild 3: Östlicher Teil des Plangebietes
Detailaufnahme der Magerrasenstruktur mit Anteilen offener
Bodenflächen



Bild 4: Blick durch das Plangebiet von West nach Ost
Die privaten Gärten weisen einen hohen Anteil an
älterem Baumbestand auf. (Stand: März 1995)

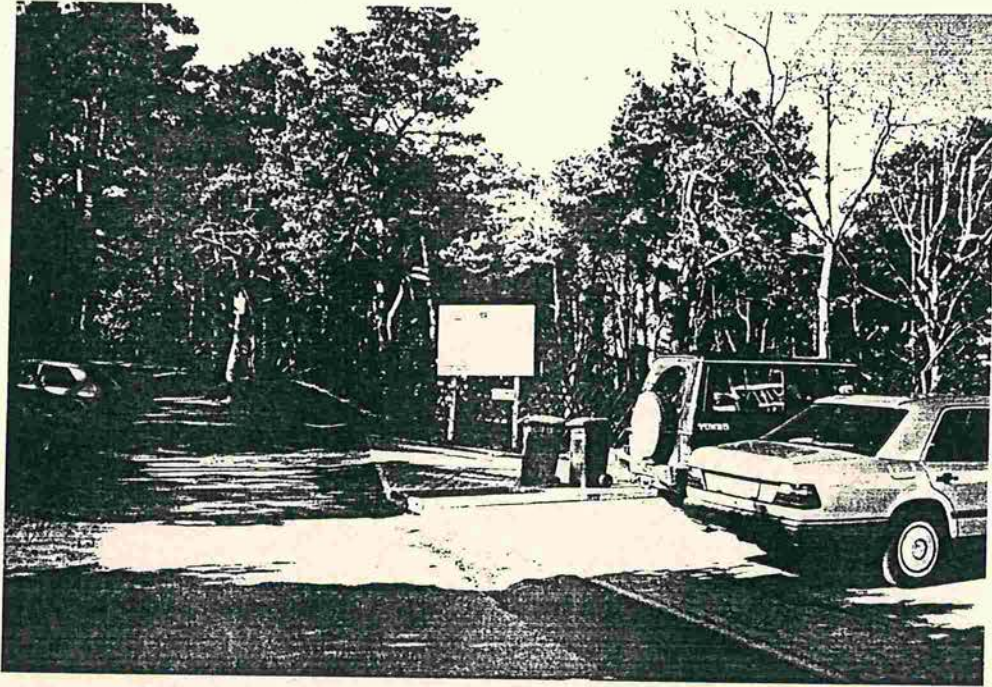


Bild 5: Westlicher Teil des Plangebietes "Nolzeruhe"
Hinter den bebauten Bereichen schließen sich die Kiefernbestände des Haardtwaldes an.

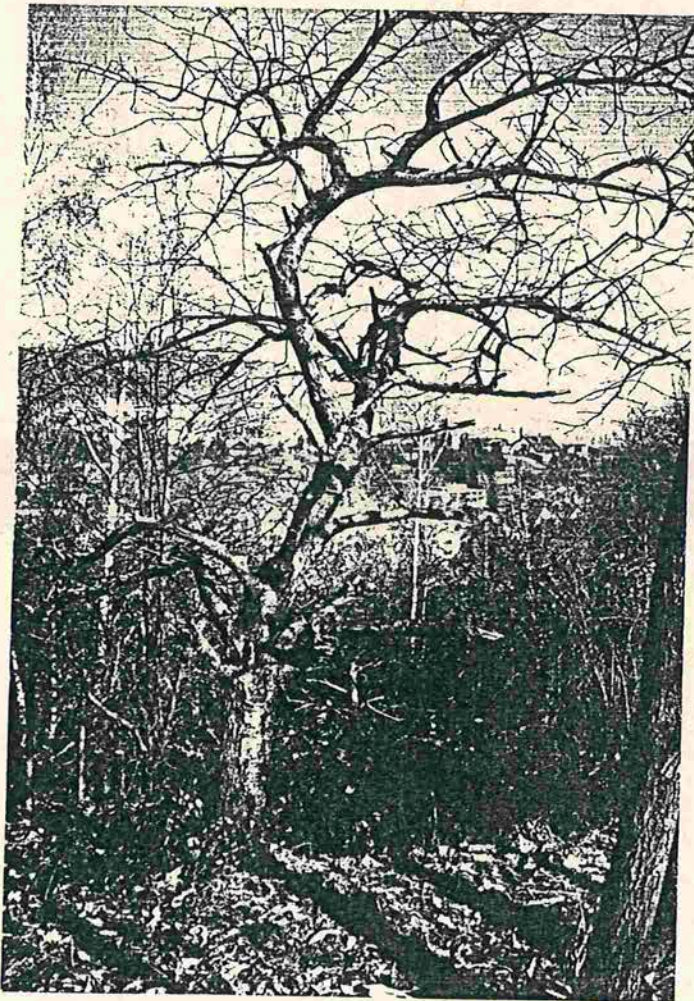


Bild 6:
Gehölzbrache im nordöstlichen Teil des Plangebietes mit Totholzbestand, z. T. sogar freistehend.
Im Hintergrund: Ortsteil Seebach, Stadt Bad Dürkheim
(Stand: März 1995)

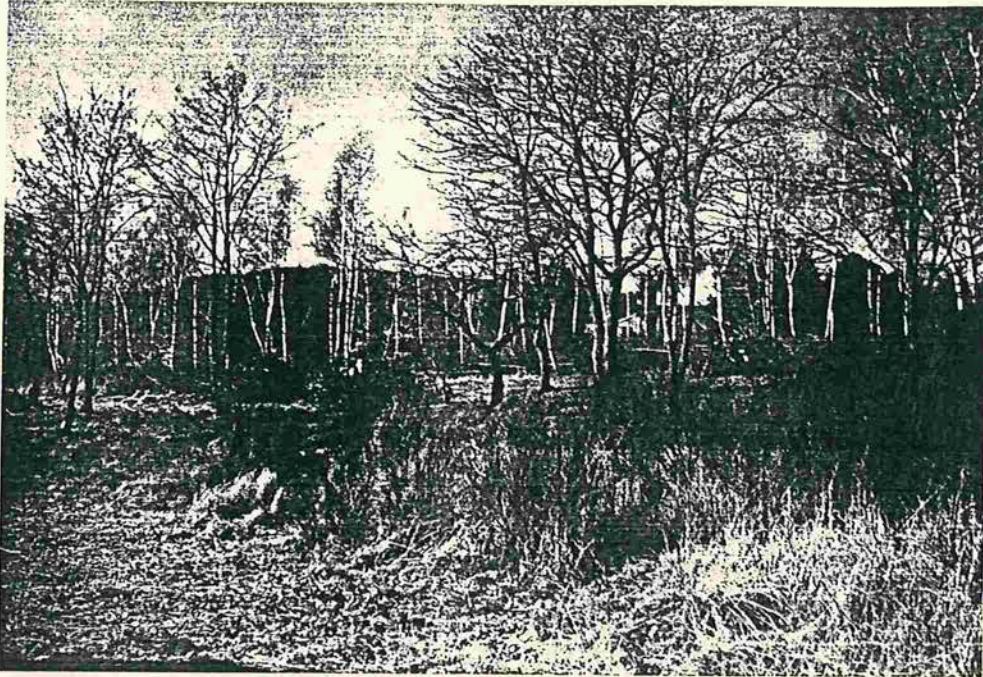


Bild 7: Am 11.03.1995 wurde der im Text erwähnte Birkenbestand im östlichen Teil des Plangebietes stark dezimiert vorgefunden, der ökologisch wichtige Strauchsaum wurde vernichtet! (aufgeschichtete Haufen in Bildmitte)

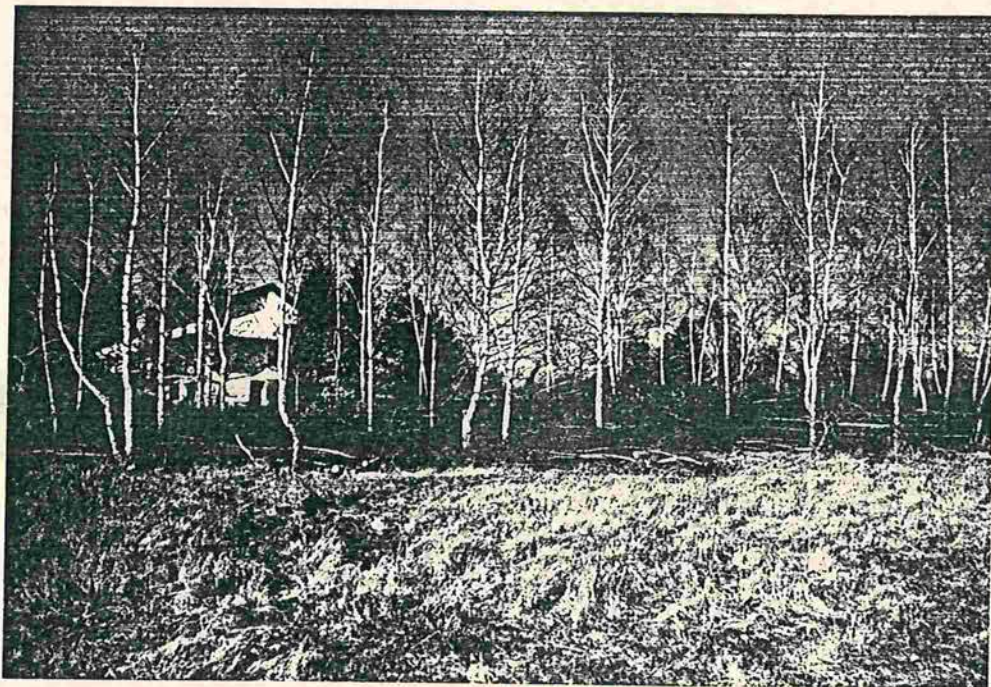


Bild 8: Der Birkenbestand im östlichen Teil des Plangebietes wurde so stark ausgelichtet, daß die Funktionen "Einbindung in die Landschaft" und Pufferstreifen zu ökologisch hochwertigen Flächen (Magerrasenstruktur im Gebiet und NSG östlich des Plangebietes) kaum noch erfüllbar werden.

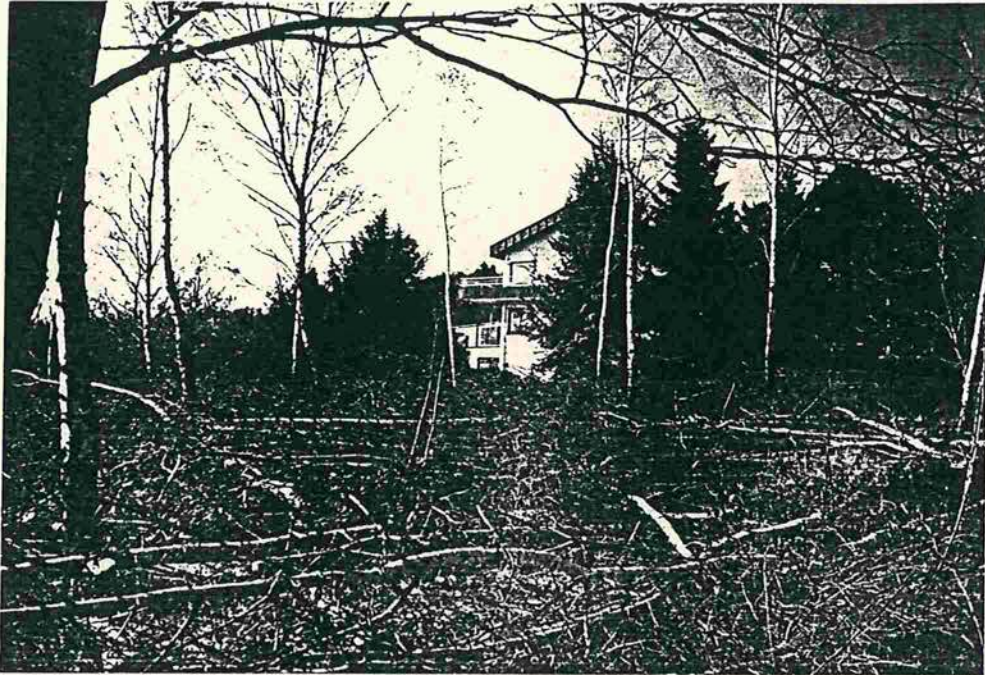

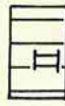

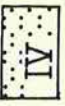

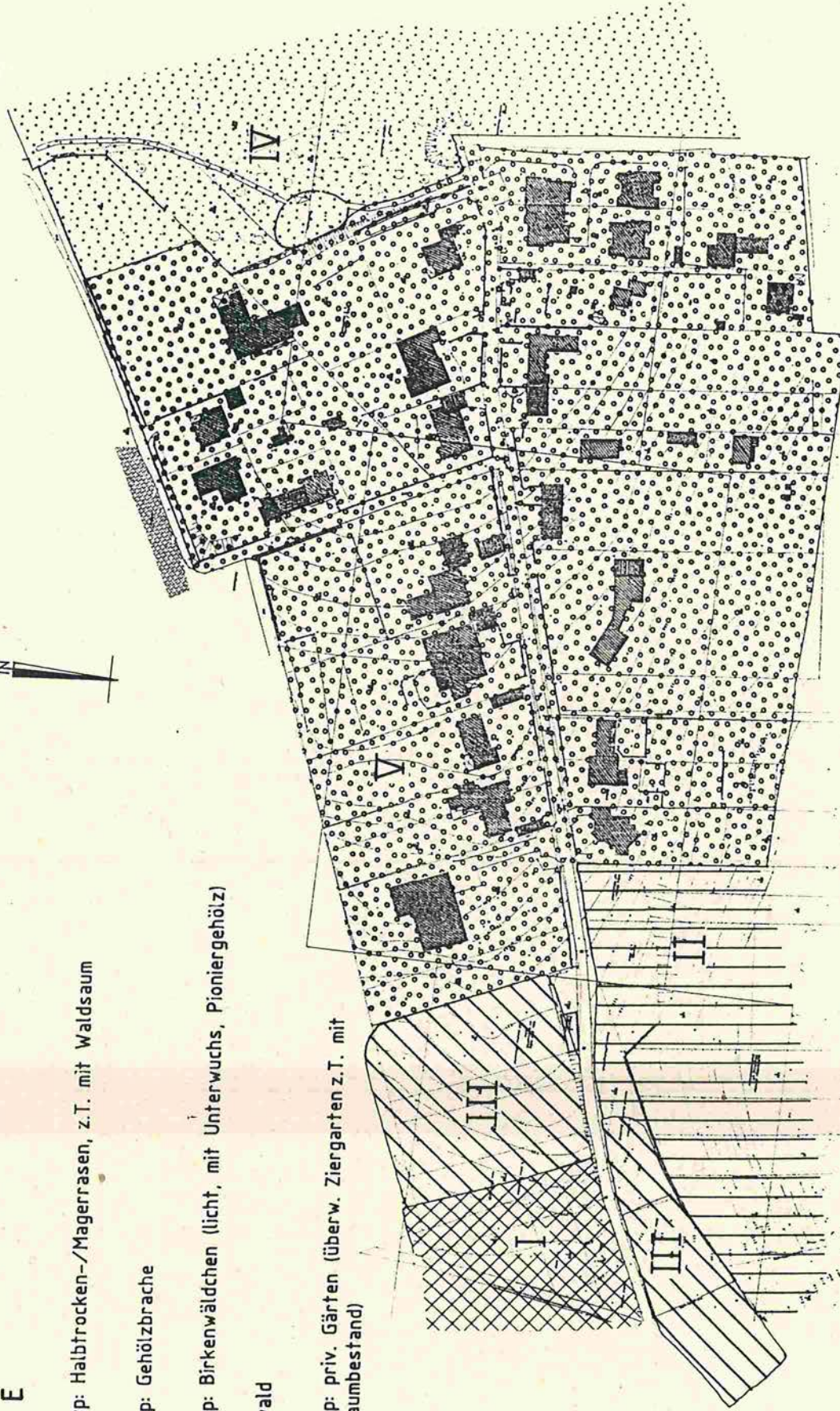


Bild 9: Reste des ursprünglichen Birkenbestandes.
Die Baukörper des bebauten Bereiches sind nicht mehr optimal in die Landschaft integriert.

ÜBERSICHT 1: gebietsinterne Biotoptypen

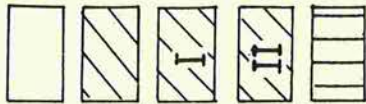
LEGENDE

-  Biotoptyp: Halbtrocken-/Magerrasen, z.T. mit Waldsaum
-  Biotoptyp: Gehölzbrache
-  Biotoptyp: Birkenwäldchen (licht, mit Unterwuchs, Pioniergeholz)
-  Kiefernwald
-  Biotoptyp: priv. Gärten (überw. Ziergarten z.T. mit altem Baumbestand)



ÜBERSICHT 2: Landschaftsbild

-Sensibilität gegenüber dem Verlust landschaftlicher Eigenart (Nahbereich)
 -Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung)



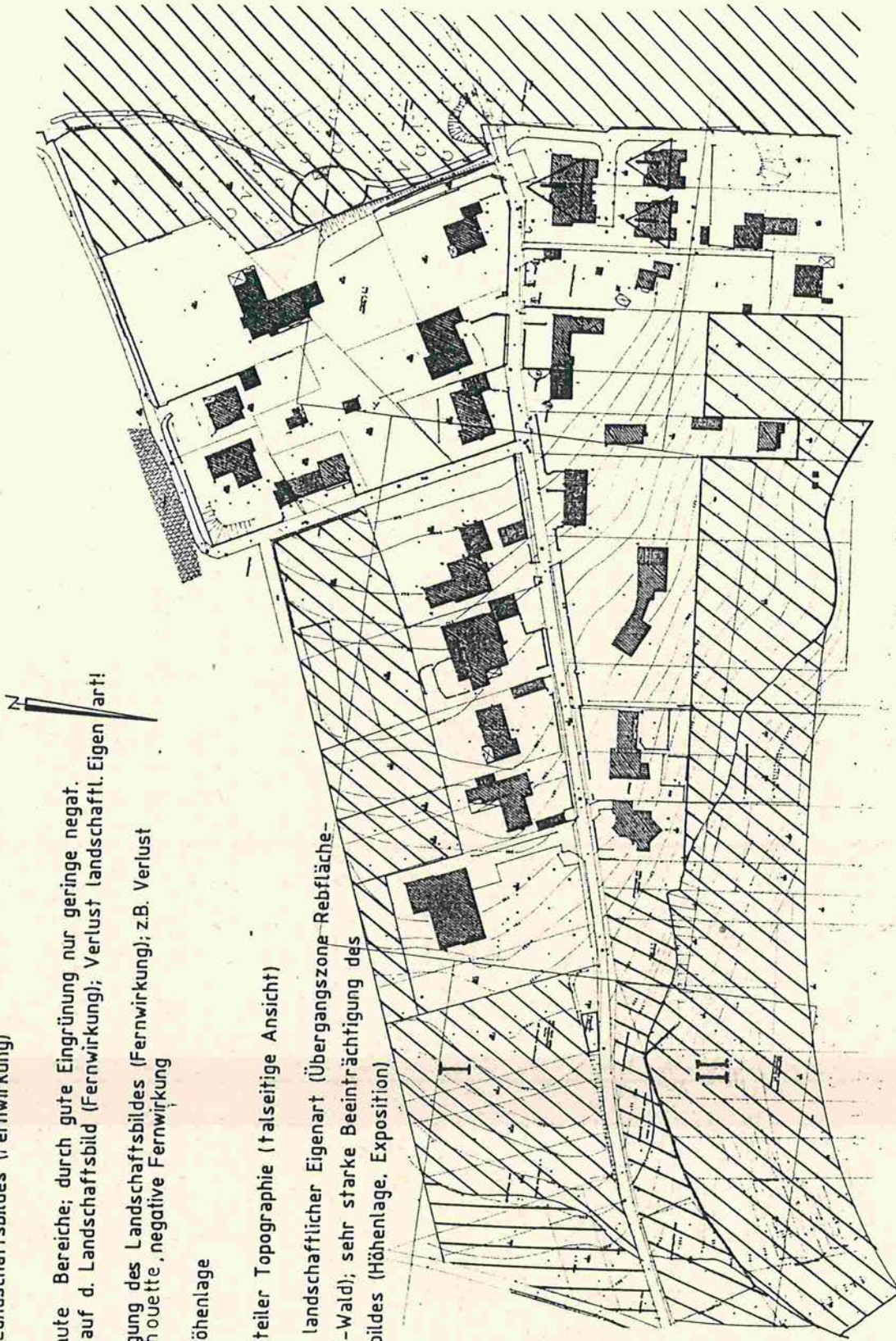
derzeit bebaute Bereiche; durch gute Eingrünung nur geringe negat. Auswirkung auf d. Landschaftsbild (Fernwirkung); Verlust landschaftl. Eigenart!

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung); z.B. Verlust der Waldsilhouette, negative Fernwirkung

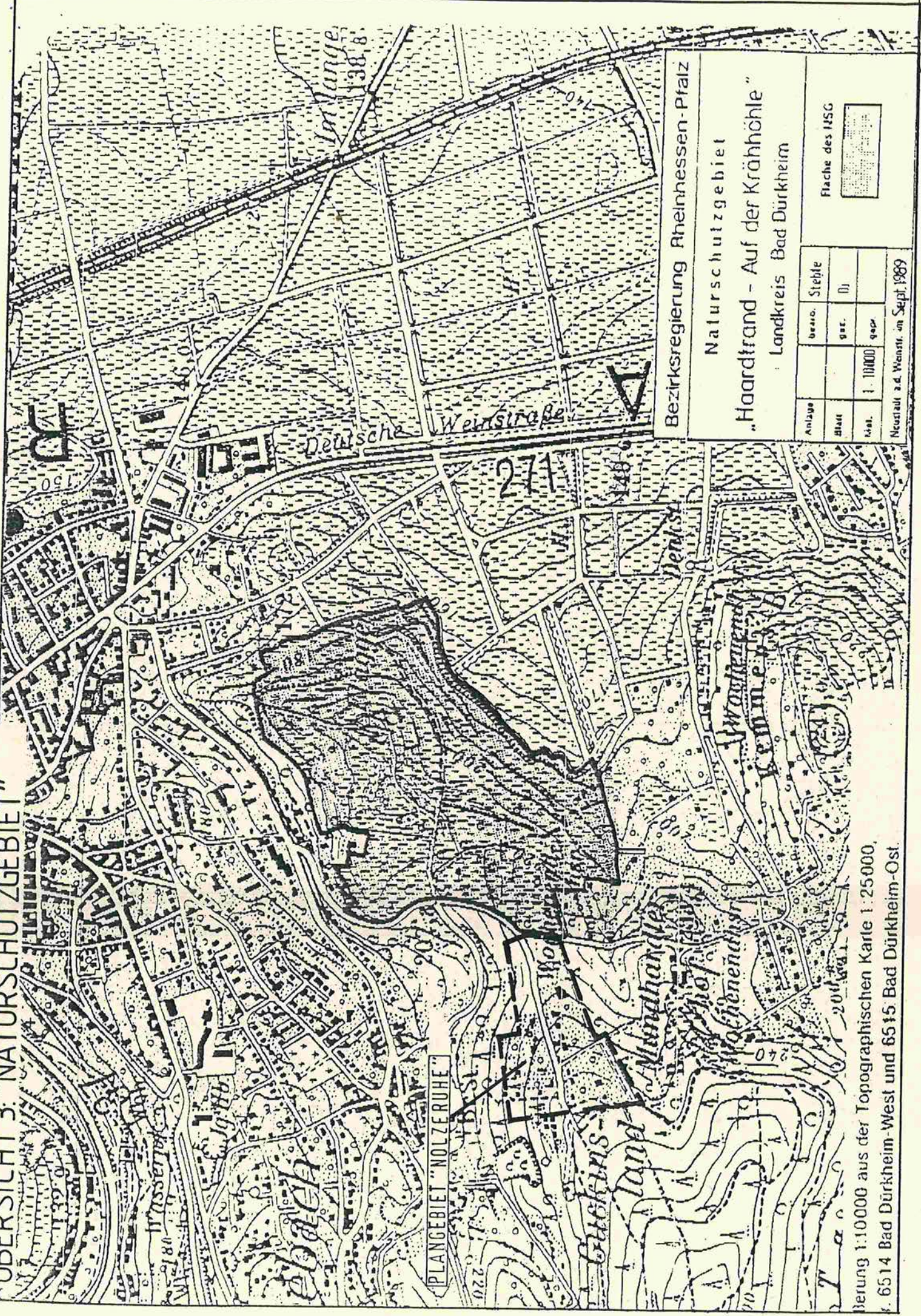
-aufgrund Höhenlage

-aufgrund steiler Topographie (talseitige Ansicht)

Verlust von landschaftlicher Eigenart (Übergangszone-Rebfläche-Haardt-Rand-Wald); sehr starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Höhenlage, Exposition)



ÜBERSICHT 3: "NATURSCHUTZGEBIET"



Bezirksregierung Aheinessen-Pfalz

Naturschutzgebiet
 „Haardtrand - Auf der Krähöhle“
 Landkreis Bad Dürkheim

Anlage	bezo.	Stehle	
Blatt	gar.	fl.	
Verf.	1:10000	quer	

Neustadt a.d. Weinstr. im Sept. 1969

Fläche des NSG



Vergrößerung 1:10000 aus der Topographischen Karte 1:25000,
 Bl. 6514 Bad Dürkheim-West und 6515 Bad Dürkheim-Ost.

3. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 5,3 ha. Das im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages untersuchte Plangebiet ist ca. 6,7 ha groß und liegt auf einem von West nach Ost abfallenden Höhenrücken, einem Ausläufer des Haardtrandes, in einer Höhenlage von ca. 275 m im Westen und ca. 220 m im Osten. Nach Norden fällt das Plangebiet relativ steil zum Ortsteil Seebach hin ab. Die Gesamtneigung von West nach Ost verläuft relativ homogen.

Zwischen dem im Norden angrenzenden Ortsteil Seebach und dem Plangebiet befinden sich einige steilere Geländeversprünge. Diese Fläche zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Seebach ist unbebaut und mit Mischwald bestanden.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch den für den Haardtrand charakteristischen Kiefernwald markiert.

Nach Süden hin begrenzen sowohl offene als auch verbuschte Brachflächen sowie mit Laubgehölzen bestandene Flächen das Gebiet. Nach Osten hin schließen sich Weinberge und Nutzgärten, z. T. im Stadium der Brache, sowie einzelne verbuschte Flächen an. Diese hohe Strukturvielfalt in Verbindung mit einer idealen Exposition (Besonnung) hat zur förmlichen Ausweisung des Naturschutzgebietes "Haardtrand - Auf der Krähöhle" geführt, das an den östlichen Rand des Plangebietes auf einer Länge von ca. 100m angrenzt.

Das bestehende Baugebiet "Nolzeruhe" wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße erschlossen.

Neben den beschriebenen äußeren Begrenzungen weist das Gebiet eine stark unterschiedliche Biotopstruktur auf. Der überwiegende Teil des Gebietes wird von sehr locker bebauten und großen Gartengrundstücken geprägt (GRZ im Bestand ca. 0,15). Aufgrund der großen Gärten mit z. T. altem Baumbestand kann in Verbindung mit dem relativ geringen Anteil von versiegelten Flächen durch Bebauung oder Zufahrten sowohl unter dem Aspekt "Landschaftsbild" als auch in ökologischer Hinsicht von einer, im Vergleich zu dichter bebauten Gebieten, relativ hohen Wertigkeit insbesondere für die Tierwelt gesprochen werden.

Im Osten des Gebietes befinden sich nördlich und südlich der Straße zwei mit Birken bestandene Flächen. Der Baumbestand ist relativ licht, weshalb es zu einer teilweise ausgeprägten Strauch- und Krautschicht kommt. Der äußerste östliche Bereich des Plangebietes südlich der Erschließungsstraße weist ausgeprägte Magerrasenstrukturen mit Anteilen von offenen Bodenflächen auf. Diese Fläche wird nach Westen hin zum beschriebenen Birkenwäldchen von einem Strauchmantel als Waldsaum begrenzt. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Exposition (Besonnung!) und ihres lückigen Bewuchses für zahlreiche wärmeliebende Tierarten, insbesondere Heuschrecken, als besonders wertvoll zu bezeichnen.

Der Nordosten des Gebietes ist durch zum Teil sehr steil abfallendes, teilweise mit Stützmauern abgefangenes Gelände charakterisiert. Hier hat sich aufgrund früherer Nutzungen eine ausgeprägte Gehölzbrache mit einer dichten Strauchschicht und einzelnen Obstbäumen entwickelt. Diese Gehölzbrache erfüllt aufgrund mikroklimatischen Bedeutung und dem in idealer Ausprägung vorhandenen Totholzbestand (freistehende Einzelbäume) wesentliche Voraussetzungen als Habitat für zahlreiche Vogel- und Insektenarten.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden die östlichen und nordöstlichen Flächen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.1.1 **Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet **nicht** Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.2 **Grünflächen** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **öffentlichen** Grünflächen sind **keine baulichen Anlagen** im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **privaten** Grünfläche sind **nur Kompostanlagen, Gewächshäuser und Geräteräume** zulässig.

1.1.3 **Nebenanlagen und Garagen** gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich nur **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die **unter 1.2.1 angegebenen Grundflächen** nicht überschreiten. **Garagen** sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den unter 1.4 beschriebenen zusätzlichen Bereichen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.2.1 **Grundfläche** Die gem. Ziffer 1.1.2 innerhalb der **privaten Grünflächen** zulässigen baulichen Anlagen und die gem. Ziffer 1.1.3 **außerhalb der überbaubaren Flächen** zulässigen Nebenanlagen dürfen insgesamt eine Grundfläche von **16 m² pro Grundstück** nicht überschreiten.

Dachüberstände bis 0,5 m, senkrecht zur aufgehenden Wand gemessen, bleiben dabei **unberücksichtigt**. Größere Dachüberstände und darüberhinausgehende **überdachte Freisitze** werden als überbaute Grundflächen **mitgerechnet**.

1.2.2 **Grundflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal **0,25** festgesetzt.

1.2.3 **Geschoßflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) auf **0,5** festgesetzt. Dabei werden neben den Außenmaßen der Gebäude in allen **Vollgeschossen** auch die Flächen von **Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse** im Sinne der Landesbauordnung sind, einschließlich ihrer Umfassungswände angerechnet.

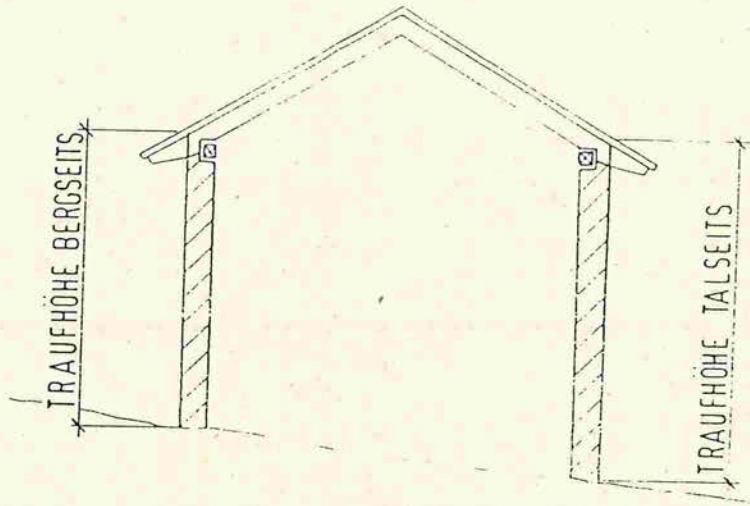
1.2.4 Anzahl der Voll-
geschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO als **Höchstgrenze** festgesetzt. Bei **zweigeschossigen** Gebäuden ist das **obere Vollgeschoß im Dach** unterzubringen.

1.2.5 Höhe der bau-
lichen Anlage

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale **Traufhöhe** der **eingeschossigen** Gebäude auf **4,00 m** und der **zweigeschossigen** Gebäude auf **4,50 m** an jeder Stelle der **Bergseite** und der **eingeschossigen** Gebäude auf **6,70 m** und der **zweigeschossigen** Gebäude **7,20 m** an jeder Stelle der **Talseite** beschränkt.

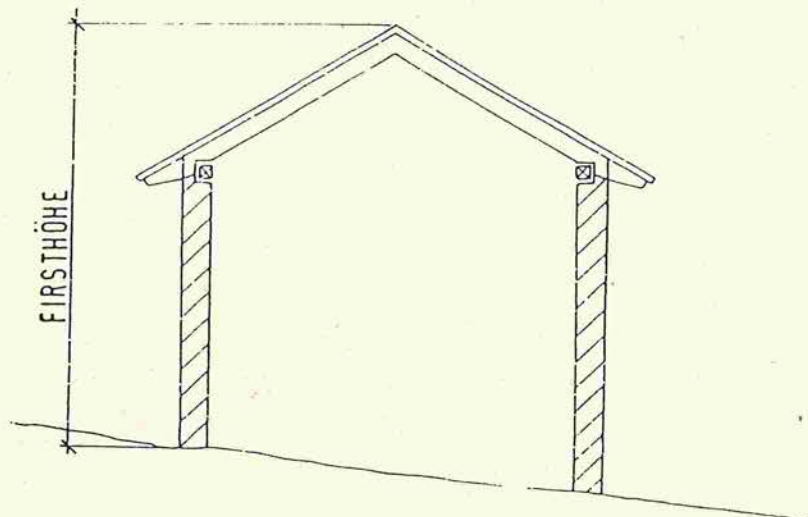
Dabei wird die jeweilige Traufhöhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (**Hausgrund**) und der Schnittlinie zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und Oberfläche der Dachhaut (**Traufe**).



Talseitige Abgrabungen, durch die die zulässige talseitigen Maximalhöhen überschritten werden, sind unzulässig.

Auf gleicher rechtlicher Grundlage wird die **Firsthöhe** bei Gebäuden mit **einem Vollgeschoß** auf maximal **9,30 m** und bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** auf maximal **9,80 m** beschränkt.

Dabei wird gemessen zwischen dem bergseitigen Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (**Hausgrund**) und dem **höchsten Punkt** der Dachkonstruktion.



Die **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** und in den privaten Grünflächen zulässigen Gebäude dürfen maximal eine **Traufhöhe von 2,5 m** besitzen. Als Traufhöhe zählt dabei die Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut, **bezogen auf die unveränderte Geländeoberfläche**.

1.2.6 **Anzahl der Wohneinheiten** Im Geltungsbereich sind pro Gebäude **maximal nur zwei Wohneinheiten** zulässig.

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

1.3.1 **Offene Bauweise** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

1.3.2 **Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen können innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** und, bei direkt erschlossenen Grundstücken (Erste-Reihe-Bebauung) **zwischen der vorderen Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie** hergestellt werden. Dabei ist von überdachten Stellplätzen und Garagen an jeder Stelle ein Abstand von **mindestens 5 m** zur **zugehörigen Straßenbegrenzungslinie** einzuhalten.

Im Falle einer **Bebauung in zweiter Reihe** können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen **ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zugelassen werden, wenn diese nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten in der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen sind.

1.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.5.1 **Private Grünfläche**

In den am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten **privaten Grünflächen** sind **Nutz- oder Wohngärten** zulässig. Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. den Listen am Ende der Textfestsetzungen zu verwenden.

Eine **Versiegelung** und/oder Überbauung von privaten Grünflächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Die privaten **Grünflächen entlang der Straßenverkehrsfläche** sind standortgerecht und ortstypisch zu bepflanzen. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht erlaubt. In Verbindung mit dahinterliegenden Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder Garagen dürfen diese privaten Grünflächen als **Stellplätze oder Zufahrten** genutzt werden.

1.5.2 **Öffentliche Grünfläche**

In der im **Wendebereich** der Erschließungsstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte und ortstypische Pflanzen zu verwenden. Die Belange des Verkehrs sind zu berücksichtigen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.6.1 **Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser soweit wie möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück **wieder zuzuführen** (Versickerung), in **naturnah gestalteten Mulden** zu sammeln (Verdunstung) oder/und in **Zisternen** zu speichern (Brauchwassernutzung). Darüber hinaus anfallende Wassermengen können in die Kanalisation ab-

geleitet werden. Verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von versiegelten Verkehrsflächen) ist der Kanalisation zuzuführen.

1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als **Ausgleichsmaßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen. Bei Pflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Listen am Ende der Textfestsetzungen) zu wählen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind **auf den jeweiligen Grundstücken** auszugleichen. Als **Maßstab** für den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird das **Verhältnis von derzeit überbauten Flächen zur Grundstücksgröße** herangezogen (siehe auch Berechnungsbeispiele und weitere Erläuterungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag).

Die **vorhandenen versiegelten Flächen** sind bei genehmigungs- oder anzeigebedürftigen Eingriffen vom Bauherrn als **Bestand nachzuweisen**. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, so wird zu Lasten des Bauherrn von einer sonstigen Inanspruchnahme (Versiegelung) = 0 ausgegangen.

Der so für jedes Grundstück ermittelbare Wert (Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft) ist der Zielwert, der bei einem zusätzlichen Eingriff, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, durch nachfolgend aufgeführte **Ausgleichsmaßnahmen** wieder erreicht werden muß:

Eingriff:

Als Eingriff gilt die Inanspruchnahme von bisher unbebauten und nicht versiegelten oder befestigten Flächen für die Herstellung von **Zufahrten, Stellplätzen und Gebäuden**.

Nicht als Eingriff gilt der Abriss und Wiederaufbau eines Gebäudes an gleicher Stelle und in gleichem Volumen bzw. Kubatur.

Der Umfang des Eingriffs errechnet sich aus der m²-Zahl **zusätzlich** in Anspruch genommener Fläche. Diese Fläche zählt bei der Herstellung von

- **Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. einfach,**
- **bei Gebäuden,** wegen des stärkeren Eingriffs in das Landschaftsbild, **zweifach.**

Zum **Ausgleich** (bzw. zur Minderung des Eingriffs) tragen folgende Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken in unterschiedlicher Wichtigkeit bei:

Reduziert den Eingriff um den Faktor

- Anpflanzen eines Laubbaumes (Mindestgröße: 3 x verpf., 18-20 m.B.) 0,05
- 5 Sträucher (Qualität: 3 x v m.B.) 0,05
- Anlegen einer Wildblumenwiese mit mindestens 100 qm 0,1
je weitere 10 qm um 0,05
- Anlegen eines naturnahen Gartenteiches mit mindestens 25 qm 0,4
je weitere 2 qm um 0,1
- Anlegen von Lesesteinhaufen mit mindestens 20 qm Grundfläche 0,1
- Herstellung von notwendigen Zufahrten/Stellplätzen mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. je qm 0,02
- Einfriedungen als freiwachsende Hecken, je lfm. 0,05
- Trockenmauern, je lfm. 0,1
- Entsiegelung von versiegelten Flächen, je qm 0,02

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines **qualifizierten Begrünungs- und Freiflächenplanes** zum Bauantrag nachzuweisen.

1.6.3 Pflanzfestsetzungen

Bei der Bepflanzung der **unbebauten Grundstücksflächen** sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Listen am Ende der Textfestsetzungen) zu wählen.

Straßenbegleitgrün

Auf der Grünfläche im Wendehammer sind **zwei großkronige Bäume mit Unterpflanzung** aus den Listen am Ende der Textfestsetzungen zu pflanzen.

1.6.4 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich für private Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind **spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung** bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 **Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Baugebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen **25° und 40°**. Bei zwischentragenden Dächern sind auf beiden Seiten **gleiche Neigungswinkel** zu wählen.

2.1.2 **Materialien im Dachbereich**

Innerhalb der Baugebietes sind als Dachmaterial **rote bis braune** Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dachendeckungen, Metaldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind **Solaranlagen** und **begrünte Dächer** zulässig.

Für die Dacheindeckung im Bereich der **privaten Grünflächen** sind Metaldächer, Eindeckungen mit Wellmaterial sowie grell leuchtende und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

2.1.3 **Kniestock**

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit **einem Vollgeschoß** ein Kniestock von max. **0,6 m** und bei den Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** von max. **1,0 m** zulässig.

Dabei ist die Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Schnittlinie der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante der Dachhaut zu messen.

2.1.4 **Einfriedungen**

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende **"lebende Zäune", Hecken oder Kletterpflanzen** zu begrünen. Mauern sind aus dem ortsüblichen Sandstein **in Sichtmauerwerk** herzustellen.

Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.2.1 **Außenanlagen**

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

Pflanzlisten (Bestandteil der Textfestsetzungen):

Liste 1: Standortgerechte einheimische Gehölze:

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrima	Steinmispel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus fruticosa	Zwergkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa villosa	Apfelrose
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste 2: Obstbaumarten für private Gartenflächen und Ortsrandabgrünung

Apfel	Birnen	Sonstige
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel	usw.	
Frh. von Berlepsch		

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Grasiig-krautige Unterpflanzung

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten § 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

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

20-kV-Leitung

Laut Angaben der Pfalzwerke sind beim Errichten von Gebäuden innerhalb des im Plan eingezeichneten Schutzstreifens von 10 m beiderseits der Leitungsmitte folgende Auflagen zu beachten:

- Die Leitung kann in diesem Bereich unterbaut werden und zwar 6,0 m gemessen vom jetzigen Niveau.
- Das Dach darf nicht als begehbar gelten, das heißt die Dachneigung muß größer als 15° sein und mit einem feuerhemmenden Material gedeckt sein (DIN 4102).
- Gebäude müssen 5 m vom Mastmittelpunkt entfernt sein, damit die Standfestigkeit des Mastes nicht gefährdet wird.
- Schornsteine dürfen nicht unter den Leiterseilen positioniert werden.
- Während der Baumaßnahme kann nicht mit Hebe- einrichtungen gearbeitet werden, da die 20 - kV - Leitung unter Spannung bleibt.
- Bäume und Sträucher, die den Betrieb der Leitung gefährden, dürfen im Schutzstreifenbereich nicht angepflanzt werden.
- Die Bestimmungen der VDE - Vorschriften 01050 (DIN 57105) und 0210 (jeweils neuester Stand) sowie alle Vorschriften der Berufsgenossenschaften sind einzuhalten.
- Die örtliche Feuerwehr ist anzuhören.
- Das Baugesuch ist den Pfalzwerken über die Kreisverwaltung Bad Dürkheim zur Prüfung vorzulegen.
- Nach Fertigstellung erfolgt eine Nachprüfung.
- Kosten für erforderlich werdende Leitungsänderungen sind vom Bauherren zu tragen.

Archäologische Funde

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 07.02.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.02.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.03.1995 statt. Der Unterrichtungstermin wurde im Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.1995 bis einschließlich 04.09.1995 durchgeführt.

Die von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim am 04.02.1997 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 04.02.1997 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 20.02.1997 in der Zeit vom 03.03.1997 bis einschließlich 02.04.1997 zu jedermanns Einsicht im Bauamt im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer Straße, 67098 Bad Dürkheim ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 10.06.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 19.06.1997 in der Zeit vom 30.06.1997 bis einschließlich 29.07.1997 erneut zu jedermanns Einsicht im Bauamt im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer Straße, 67098 Bad Dürkheim ausgelegt.

Die während den beiden Auslegungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat am 30.09.97 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.97 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 30.09.97 diesen Bebauungsplan nebst Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 28.11.97 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 23.02.98 erklärt, daß sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht, bzw. hat innerhalb von 3 Monaten nach Anzeige des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan sowie der Begründung, wurde ausgefertigt am 02.03.98.

Bad Dürkheim, den 02.03.98



Sülzle, Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am
ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Bebauungsplan
nebst Begründung ab im Gebäude der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer
Straße, 67098 Bad Dürkheim, Zimmer während der Dienststunden öffentlich ausliegen.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Bad Dürkheim, den

.....
Sülzle, Bürgermeister

4. BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNGEN - BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZEN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

4.1 BODEN (BESTAND)

Die Fläche des Plangebietes zählt zu den Bodentypen der Sandböden. Die geologische Altersstellung ist dem oberen und mittleren Buntsandstein zuzuordnen.

Art des Gesteins/der Ablagerung:	Sand über Sandstein, Konglomerate
Bodentypen:	
- Hauptgesellschaft:	Rostbraunerde
- Nebentypen:	Ranker, Podsol, Pseugleye
Bodenarten:	
- Hauptarten:	Fels, Blöcke, Steine
- Nebenarten:	Kies, Grand, Sand
Vorkommen:	Südwesteifel, <u>Haardt</u> , Mosel-Sargau

4.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das bebaute Plangebiet weist eine in West-Ost-Richtung relativ homogene Neigung zwischen 6 und 10 % auf. In Teilbereichen, z. B. im östlichen Teilgebiet nördlich der Straße und daran angrenzend, liegt die Hangneigung jedoch bei bis zu 30 %. Aufgrund der anstehenden Sandböden besteht auf der Fläche des Plangebietes potentiell starke Erosionsgefahr. Bei offen liegenden Böden ist mit einem Bodenabtrag durch Erosion von 15 bis 30 t/ha zu rechnen!

Neben der beschriebenen Gefährdung des vorhandenen Bodens durch oberflächliche Erosion kann die Gefahr von Hangrutschungen, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes nördlich der Straße, nicht ausgeschlossen werden.

Auf den durch Bebauung oder sonstig versiegelten Flächen wird sowohl die Durchfeuchtung als auch die Durchlüftung des Bodens unterbrochen und das Bodenleben zerstört.

Weitere nachteilige Auswirkungen auf den Boden, z. B. durch den Eintrag von Bioziden oder Düngung, sind im Plangebiet möglicherweise im Bereich der privaten Gärten vorhanden. Wesentliche weitere Beeinträchtigungen des Bodens sind jedoch daraus nicht zu erwarten.

4.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist der gewachsene Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Es ist daher darauf zu achten, daß die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges des Bodens in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt. Dazu ist im vorliegenden Planungsraum vor allem die Erosionsgefährdung des Bodens zu vermindern.

Im Planungsraum gilt daher das landschaftsplanerische Entwicklungsziel: Erhaltung von Grünland und Wald.

4.1.3. Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung nimmt ab, und das Bodenleben wird vernichtet. Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Wohngebäude ist darüber hinaus mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da aufgrund des vorhandenen Reliefs zur Anlage neuer Gebäude Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich sein werden, ist mit einem zusätzlichen Verlust von gewachsenem Boden zu rechnen.

4.1.4 Planerische Konsequenz

Aufgrund der beschriebenen Empfindlichkeit des anstehenden Bodens im Hinblick auf die Bodenart und das Relief sind die Beeinträchtigungen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten:

- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß. Dazu ist z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) deutlich unter das Maß des derzeit als reines Wohngebiet anzusehenden Gebietes (0,4) zu reduzieren.
- Geländemodulationen durch Neubebauungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Der anstehende Boden, insbesondere die sehr dünne Mutterbodenschicht, ist in der Bauphase schonend zu behandeln (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung und Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge).
- Die Versiegelung ist auch dadurch zu reduzieren, daß zukünftige Gebäude möglichst nahe an die vorhandene Erschließungsstraße gebaut werden.

Darüber hinaus sind bei der Gründung der vorgesehenen Baumaßnahmen die erforderlichen Regeln der Technik zu beachten und auf eine ausgeglichene Auftrags- und Abtragsbilanz des Bodens Wert zu legen.

4.2 WASSERHAUSHALT

Das Plangebiet liegt in der Übergangszone der Klimabezirke "Pfälzer Wald" zum "Nördlichen Oberrhein-Tiefland", dem **Haardtrand**. Aufgrund der Lage des Gebietes betragen die jährlichen Niederschlagssummen während der Vegetationsperiode nur 500 bis 550 mm. Der Bereich ist daher als trockenes Gebiet zu bezeichnen und insofern für das Wasserpotential ohne besonderen Bezug. Die anstehenden Sandböden bzw. Sandsteinschichten haben darüberhinaus nur eine sehr geringe Speicherfähigkeit.

4.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet erfolgen derzeit im wesentlichen durch die Einschränkung der Versickerung infolge von Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude. Belastungen durch erhöhten Dünger- und Biozideintrag, wie auf landwirtschaftlichen Flächen, können im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Die geringe Speicherfähigkeit des Bodens bei Starkregenereignissen machte in Verbindung mit den bestehenden versiegelten Flächen (Erschließungsstraße) Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes, südlich der Straße) erforderlich.

4.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund- wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren.

4.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung (private Bauflächen/Erschließungsanlagen) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung in den Vorfluter ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes und der als gering zu bezeichnenden jährlichen Niederschlagssummen jedoch nicht zu befürchten. Der Grundwasserabfluß aus dem Gebiet wird sich nach der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung von Flächen voraussichtlich nur wenig verringern.

4.2.4 Planerische Konsequenz

Aufgrund der anstehenden Sandböden über Sandstein ist eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwässern auf den Grundstücken grundsätzlich möglich, wobei sicherzustellen ist, daß eine ausreichend lange Bodenpassage (Filterwirkung) gewährleistet ist. Darüber hinaus sollen anfallende unbelastete Oberflächenwässer, z. B. von den Dachflächen, soweit wie möglich zur Brauchwassernutzung verwendet werden bzw. oberirdisch in offener Wasserhaltung, z. B. als Teich, zur Verdunstung beitragen.

Die Versiegelung von zusätzlichen Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Unter Zugrundelegung des derzeit bestehenden Verhältnisses von bebauten und unbebauten Grundstücksflächen sollte eine zukünftige Bebauung die Grundflächenzahl von ca. 0,25 nicht überschreiten.

4.3 KLIMA/LUFT

Der Bereich des Haardtrandes und seine Vorhügelzone weist eine besondere Klimagunst auf. Der Bereich ist gekennzeichnet durch hohe jährliche Durchschnittstemperaturen von 8 bis 9 °C und mehr. Geringe Niederschlagssummen, hohe Sonnenscheindauer und eine geringe Anzahl von Frosttagen unterstreichen die besondere Klimagunst des Bereiches. Gleichzeitig weist der Untersuchungsraum eine gute Durchlüftung und daher wenig schwüle Tage und schnelle abendliche Abkühlung während der Hitzeperiode auf.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche aufgrund ihrer derzeit relativ geringen Bebauung und des hohen Vegetationsanteiles (Kaltluftentstehung) insofern von Bedeutung, als hier Berg- und Talwinde vorherrschen. Die abendlichen Kaltluftabflüsse talwärts tragen daher zur Durchlüftung der der Haardt vorgelagerten Bereiche, des Stadtgebietes bad Dürkheim und der Rheinebene bei.

Neben der Bedeutung für das überörtliche Klima weist insbesondere die im Nordosten des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzbrache mit ihren dichten Strauchstrukturen im oberen Bereich (Besonnung) eine hohe Bedeutung für das lokale Mikroklima auf. Die Temperaturen in diesem Bereich, sind gegenüber der Umgebung deutlich erhöht und damit von hoher Bedeutung für spezielle Vogel- und Insektenarten.

4.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Derzeit bestehen aufgrund der sehr geringen flächenmäßigen Bebauung des Plangebietes sowohl für das überörtliche als auch für das örtliche Klima nur geringe Beeinträchtigungen. Die im Gebiet derzeit vorhandenen Baukörper wirken aufgrund ihrer Ausdehnung und ihrer Höhe nicht als Riegel, der den Abfluß von entstehender Kaltluft verhindert. Die vorhandene reichhaltige Dauervegetation trägt zur Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung bei.

4.3.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die zu einer Sicherung des bestehenden Klimapotentials im Gebiet beitragen. Das insbesondere für die Rheinebene und die der Haardt vorgelagerten Bereiche bestehende Erfordernis der Durchlüftung durch talwärts abfließende Kaltluftströme aus dem Haardtgebiet ist durch die Offenhaltung bzw. die Gewährleistung des ungehinderten Kaltluftabflusses aus dem Gebiet zu beachten.

4.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind bei Beachtung der erforderlichen Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund der vorhandenen reichhaltigen Dauervegetation nachteilige klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch zusätzliche Versiegelung und/oder Überbauung von bisher nicht bebauten Flächen kann es infolge höherer Reflektion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur kommen. Auswirkungen auf das überörtliche Klima sind dadurch nicht zu erwarten.

4.3.4 Planerische Konsequenz

Durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen, z. B. für Zufahrten und Stellplätze, und eine deutliche Reduzierung der sonst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) muß einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit durch Wärmerreflektion und Verringerung der Verdunstung entgegengewirkt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind daher folgende Festsetzungen zu treffen:

- Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Kaltluftabfluß nicht behindern.
- Süd-, west- und südwestexponierte Fassaden- und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Private Stell-/Parkplätze sind zu begrünen, versiegelte Bereiche, z. B. asphaltierte oder gepflasterte Flächen von Stellplätzen sind durch großkronige Laubbäume zu verschatten.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 gem. BNVO ist auf max. 0,25 zu reduzieren.

4.4 ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL

Die heutige potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes liegt im Bereich des Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwaldes auf basenarmen Standorten. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme in Text, Plan und Bildern dokumentiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Landesverordnung „Naturpark Pfälzerwald“. Von besonderer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential, insbesondere Heuschrecken, Vögel und Käfer im Gebiet sind jedoch der im Osten des Plangebietes mit I gekennzeichnete Bereich und die im Nordosten mit II gekennzeichnete Gehölzbrache.

Der mit I gekennzeichnete Magerrasenstandort zeichnet sich durch eine Zonation über

- niedrige, lückige Gras- und Staudenbestände;
- geschlossene Grasfluren;
- Hochstaudensaum und Gebüsche bis hin zum lichten Trockenwald (hier: Birkenwäldchen) in der Übersicht I bis III gekennzeichnet,

aus, die die Grundlage für einen Komplex von verschiedenen Lebensgemeinschaften darstellt.

Der Vegetationsbestand im Gebiet erfüllt nicht die Voraussetzungen (Seltenheit, Zusammensetzung, Ausdehnung...) einer Unterschutzstellung nach § 24 LPflG. Rhld.-Pf.

Insbesondere die lückigen Grasfluren im äußersten Osten des Plangebietes stellen jedoch in Verbindung mit den sandigen Böden und dem anschließenden Gehölzsaum sowie aufgrund der Exposition (starke Besonnung) einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tierarten, insbesondere Heuschreckenarten, von denen einige als "Rote-Liste-Arten" anzusprechen sind, dar. Derartige Standorte sind insgesamt als zurückgehend eingestuft und daher schutzwürdig.

Auf dem oben beschriebenen Standort wurden im August 1994 folgende Arten festgestellt:

Heuschrecken: RL = Gefährdungsgrad Rote Liste von Deutschland; die römischen Zahlen geben den Zeitraum der adulten Tiere an)

- Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipodia caerulescens*) RL 3, VII - X
- Rote Keulenschrecke (*Gomphocerus rufus*) --- VII - X/XI
- Kleine Heidgrasschrecke (*Stenobothrus stigmaticus*)
RL 3, VI/VII - X
- Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*) --- VIII - X
- Gemeine Eichenschrecke (*Meconema thalassinum*) --- VII/VIII - XI
- Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) RL 2, VIII - X

(Quelle: Pollichia, Bad Dürkheim; Bestandsaufnahme: WSW & Partner)

Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindliche und mit II gekennzeichnete Gehölzbrache hat aufgrund des dichten Bewuchses, des Mikroklimas (starke Besonnung im oberen Bereich an der Erschließungsstraße) und des hohen Anteils an Vogelnähr- und Totgehölzen eine hohe Bedeutung für zahlreiche Vogel- und Insektenarten sowohl als Schutz- als auch als Brutgehölz. Zu den im Bereich der Gehölzbrache festgestellten **Vogelarten** zählen:

RL = Gefährdungsgrad Rote Liste von Deutschland; das erste römische Zahlenpaar gibt den Zeitraum der Brut an, das zweite den Zeitraum der Vögel im Gebiet

- Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) RL 2, IV - VI, IV - X
- Zaunammer (*Emberiza cirius*) RL 1I, V - VIII, I - XII
- Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*) RL 2, VI - VIII, IV - X
- Wendehals (*Jynx torquilla*) RL 2, V - VII, IV - IX
- Neuntöter (*Lanius collurio*) RL 2, V - VII, IV - IX
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
RL3, V - VII, IV - X
- Grünspecht (*Picus viridis*) RL 3, IV - VII, I - XII

(Quelle: Pollichia, Bad Dürkheim; Bestandsaufnahme: WSW & Partner)

Die im Gebiet zur Zeit der Bestandsaufnahme vorhandenen lichten Birkenwäldchen nördlich und südlich der Straße im Osten des Plangebietes erfüllen im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential vor allem Rückzugs- und Pufferfunktionen zu den angrenzenden Ziergärten westlich davon.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes besteht aus z. T. sehr großen Ziergärten mit einem relativ hohen Anteil an altem Baumbestand. Die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung der Ziergärten ist unterschiedlich intensiv und reicht von Brach- bzw. Sukzessionsflächen bis hin zu intensiv gepflegten Grünflächen mit "Golfrasencharakter". Im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential stellen besonders die älteren Baumbestände und die verbuschten Gartenbereiche Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten dar.

4.4.1 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine wesentliche Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. In der hier bestehenden Übergangszone von der Kulturlandschaft der Rebflächen zu den Kiefernwäldern der Haardt kommt besonders den Halbtrocken-/Maggerrasenstandorten und der Gehölzbrache im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential besondere Bedeutung zu. Diese Flächen sind vor Inanspruchnahme durch Bebauung, aber auch sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Schutzfunktion übernimmt dabei insbesondere auch der zur Zeit der Bestandsaufnahme zwischen dieser und der bereits bebauten Fläche liegende trockene Birkenbestand.

Eine zeitweise Nutzung der offenen Rasenflächen im äußersten Osten des Plangebietes, z. B. durch lockeres Beparken mit einzelnen Kraftfahrzeugen von Erholungssuchenden an Wochenenden, wirkt einer Verbuschung der Fläche entgegen. Sie kann aus landespflegerischer Sicht weiterhin toleriert werden.

Neben der örtlichen Bedeutung der beschriebenen Biotopstrukturen im Osten des Plangebietes stellen die erwähnten Standorte bzw. Strukturen wesentliche Vernetzungselemente zur Entwicklung von Biotopverbundstrukturen in den trockenwarmen Hanglagen des Haardtrandes von Nord nach Süd dar. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen, z. B. für Bebauung, würde daher wesentliche nachteilige Auswirkungen auf Standorte, die dem Plangebiet benachbart sind mit sich bringen. Aus landschaftsplanerischen Gründen ist der Beschneidung von Lebensräumen ("homeranges") und der Unterbrechung von Biotopverbundstrukturen ("Habitatfragmentierung") entgegenzuwirken (vgl. dazu auch den in der Fortschreibung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Bad Dürkheim).

4.4.2 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Im Zuge von Baumaßnahmen besteht zusätzlich die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens durch Baufahrzeuge auch auf Flächen, die nicht bebaut bzw. versiegelt werden. Im bereits bebauten Gebiet ist damit zu rechnen, daß zumindest einzelne ältere und großkronige Bäume bei der Durchführung von Baumaßnahmen entfallen.

Eine Inanspruchnahme der ökologisch hochwertigen Flächen im Osten des Geltungsbereiches kann aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten nicht befürwortet werden. Auch ohne die Inanspruchnahme dieser Flächen für Bebauung bestehen potentielle Gefährdungen, z. B. durch unerlaubte Ablagerungen von Baumaterial oder durch Einfriedungsmaßnahmen, die den ungehinderten Austausch zwischen benachbarten Flächen (angrenzendes Naturschutzgebiet!) behindern.

4.4.3 Planerische Konsequenz

Die in der Bestandsaufnahme festgestellten "Rote-Liste Arten" (Heuschrecken, Vögel) deuten auf eine sehr hohe ökologische Wertigkeit in zoologischer Hinsicht (Bioindikatoren). Aus landespflegerischer Sicht ist eine weitergehende spezielle zoologische Untersuchung der bisher unbebauten Flächen im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nolzeruhe" erforderlich (vgl. Pkt. 2.5 der Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6.05.91, MUG 1024 - 88522).

Der frühestmögliche Zeitpunkt für eine weitergehende repräsentative Erfassung oben erwähnter Tiergruppen kann für die Heuschreckenarten: Mai/Juni - September; Vogelarten: März - Juli; liegen. Weiterhin erscheint es sinnvoll zur Beurteilung des "Reifegrades" und des Alters/der Strukturvielfalt gehölzgeprägter Lebensraumtypen eine Untersuchung der Laufkäfer im Hangbereich durchzuführen.

Das zoologische Gutachten wurde durchgeführt und im September 1996 abgeschlossen. Es verifiziert die oben beschriebene Annahme einer sehr hohen zoologischen und gesamtökologischen Wertigkeit.

Aus landschaftplanerischen Gründen ist daher auf eine Inanspruchnahme der mit I bis III gekennzeichneten Flächen im Osten des Plangebietes für Bebauung und/oder Versiegelung zu verzichten.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des bereits weitenteils bebauten Bereiches sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine Höchstgrenze der überbaubaren Grundstücksflächen in Höhe von max. 0,25 GRZ definieren. Eingriffe, die durch zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen werden, sollen so ausgeglichen werden, daß ökologisch aufwertende Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken durchgeführt werden. Die Maßnahmen sollen zur Anreicherung der ökologischen Vielfalt im Gebiet dienen bzw. die vorhandenen Strukturen sinnvoll ergänzen.

Im Bebauungsplan sind ferner Festsetzungen zu treffen, die die dauerhafte Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen im Osten des Plangebietes, insbesondere der offenen Magerrasenfläche mit dem anschließenden Gehölzsaum, sichern. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen über die Offenhaltung der beschriebenen Fläche entweder durch Duldung des bisher praktizierten Parkens an Wochenenden oder die Offenhaltung durch extensive Pflegemaßnahmen, z. B. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr und Festsetzungen von möglichen Einfriedungsarten, die ungehinderte Wanderungsbewegungen auch bodenlebender Tierarten zu benachbarten Flächen außerhalb des Plangebietes ermöglichen.

Mauern oder auf Mauern gesetzte Zäune sollten daher ausgeschlossen werden.

4.5 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSPOTENTIAL

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in der Übergangszone von Weinbergflächen, die der Haardt vorgelagert sind, und dem eigentlichen Haardtrand, der östlichen Begrenzung des Pfälzer Waldes. Das derzeit bereits bebaute Gebiet befindet sich in relativ exponierter Lage auf einem Höhenrücken in Höhenlagen zwischen ca. 230 m im Osten und 280 m ü.NN. im Westen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches fällt das Gelände insbesondere im Nordosten steil in Richtung Stadtteil Seebach der Stadt Bad Dürkheim ab. Nach Süden schließen sich teilweise offene Landschaft mit verbuschten Abschnitten sowie Rebflächen an. Der Osten wird innerhalb des Plangebietes unter Landschaftsbildaspekten im wesentlichen durch Birkenbestände markiert. Weiter nach Osten hin fällt die Landschaft zur Rheinebene hin ab und ist durch intensive weinbauliche Nutzung geprägt. Der Westen des Plangebietes wird durch den für den Haardtrand typischen Kiefernwald geprägt.

Für die Erholungseignung ist das beschriebene Gebiet insofern von besonderer Bedeutung, als es die Übergangszone zwischen intensiv weinbaulich genutzten Rebflächen und dem eigentlichen Haardtwald markiert.

Das Landschaftsbild wird derzeit unter dem Aspekt der Fernwirkung nur unwesentlich beeinträchtigt, da die bestehende Bebauung im Gebiet sehr wenig dicht, in der Höhenentwicklung nicht sehr ausgeprägt und durch die umgebenden Gärten mit zum Teil altem und optisch wirksamem Baumbestand relativ gut in die Landschaft eingebunden ist.

Unter dem Aspekt Landschaftsbild und Erholungspotential ist jedoch nicht allein von der optischen Einbindung der bestehenden Baukörper bzw. des Gebietes in die Landschaft auszugehen, sondern vor allem auch im Hinblick "Erholungspotential" die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der landschaftlich reizvollen Übergangszone: Rebflächen - Haardttrand" zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des Bebauungsplanvorhabens muß daher auch auf mögliche Beeinträchtigungen des sinnlich wahrnehmbaren Landschaftseindrucks abstellen.

4.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Für das Landschaftsbild stellen die bereits bebauten Flächen aufgrund ihrer geringen Dichte und der optisch wirksamen Eingrünung durch die privaten Gärten z. Z. nur eine relativ unwesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar (Fernwirkung).

Die Erlebbarkeit der Landschaft durch Erholungssuchende, insbesondere auch Gäste und Einwohner der Stadt Bad Dürkheim, wird jedoch durch die nicht im Zusammenhang mit weiteren bebauten Ortsteilen der Stadt stehende Bebauung eingeschränkt. Der Siedlungsbereich Nolzeruhe stellt für das Landschaftserleben der Zonierung Rebflächen - Haardttrandzone - Haardtwald eine Zäsur dar.

4.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Der gesamte Planungsraum ist aufgrund einer starken Nachfrage nach Bauflächen einerseits und aufgrund seiner landschaftlichen Attraktivität andererseits im Hinblick auf die Zersiedelung der Landschaft stark gefährdet. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist daher der Zersiedelung und dem Verlust von reich strukturiertem Landschaftsteil in diesem Bereich (Magerrasen, Gebüsche, Wäldchen, Kiefernwald der Haardt) entgegenzuwirken.

4.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Durch die Errichtung von zusätzlichen Baukörpern innerhalb der bereits bebauten Fläche können nachteilige Wirkungen sowohl auf die Fernwirkung des Landschaftsbildes als auch auf eine weitere Beeinträchtigung im Hinblick auf die Zugänglichkeit zur Landschaft nicht ausgeschlossen werden.

Dies ist jedoch auch dann zu befürchten, wenn für das bestehende Gebiet auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet wird und weitere Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären oder ein Bebauungsplan die in der BauNVO vorgesehenen Dichtewerte für ein dem Charakter des bestehenden Gebietes entsprechenden "reinen Wohngebietes" in Höhe von 0,4 übernehmen würde.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zwar einerseits die Voraussetzung zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Landschaft geschaffen, andererseits aber auch die Festsetzung von minimierenden Maßnahmen im Hinblick auf den Eingriff in das Landschaftsbild ermöglicht.

4.5.4 Planerische Konsequenz

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nolzeruhe" ist darauf hinzuwirken daß, die die derzeit lockere Bebauung nicht wesentlich weiter verdichtet wird. Insbesondere aufgrund der bestehenden topographischen Situation (Höhenlage, starkes Gefälle nach Norden) sind Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe dringend erforderlich.

Die strukturelle Vielfalt der Landschaft ist zu erhalten. Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen zu treffen, die die auch aus landschaftlicher Sicht sehr wertvollen Strukturelemente - Magerrasen mit anschließendem Birkenwäldchen - nachhaltig sichern. Da großkronige Einzelbäume neben ihrer ökologischen Funktion einen wichtigen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild leisten, soll in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden, daß pro Grundstück ein großkroniger Baum (Laubbaum) anzupflanzen ist. Im Zuge von möglichen Baumaßnahmen nicht zu erhaltende Bäume sind auf dem Grundstück zu ersetzen.

Da ein Landschaftseindruck einerseits aufgrund seiner besonderen Eigenart hervorgerufen wird, andererseits die Haardtrandlandschaft eine Landschaft mit einer ganz bestimmten Eigenart darstellt, die an anderer Stelle nicht ersetzt werden kann, sollen die z. Z. noch unbebauten östlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch aus diesem Grund nicht bebaut werden.

Aus Gründen des aus städtebaulicher Sicht zu berücksichtigenden Allgemeinwohls der Bevölkerung ist im Bebauungsplan außerdem darauf abzielen, die Zäsur zwischen freier Landschaft und Haardt Wald möglichst gering zu halten. Dazu sollten im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen werden. Zum Beispiel sind offene Zäune bzw. die Einfriedung mit Hecken einer Einfriedung mit hohen Mauern vorzuziehen.

5. BEURTEILUNG DER VETRÄGLICHKEIT MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Vorbemerkung:

Aus landschaftsplanerischer Sicht muß zunächst festgehalten werden, daß bereits die bestehende Bebauung des Gebietes sowohl unter dem Aspekt Ökologie als auch Erholungspotential negative Auswirkungen hat.

Bei der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Landschaftsplanung sind jedoch die möglichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüberzustellen, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind.

In diesem Fall wären zukünftig zahlreiche Bauvorhaben im Gebiet nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ohne die Möglichkeit, besondere gestalterische oder ökologische Ansprüche durchsetzen zu können. Darüber hinaus besteht nach geltendem Recht bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigt werden können, keine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Insofern bedeutet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der sowohl Festsetzungen zur Eingriffsminimierung als auch zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht, einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet "Nolzeruhe".

6. BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Aus der Beschreibung der naturräumlichen Potentiale und deren möglichen Beeinträchtigungen kann gefolgert werden, daß die vorliegende Planung auch unter Berücksichtigung der landespflegerischen Erfordernisse, Eingriffe darstellt, die auszugleichen sind.

Bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, daß durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe auf den jeweiligen Grundstücken ausgeglichen werden.

Um eine für jeden Eingriffsverursacher gleichgerechte Behandlung zu ermöglichen, soll als Maßstab für den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen das Verhältnis von derzeit überbauten Flächen zu Grundstücksgröße, als Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft, zugrunde gelegt werden.

Beispiel: 2.500 qm Grundstücksfläche/150 qm überbaute Fläche
 (Gebäude)

Ergibt ein Verhältnis von 0,06 als Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Die hier nicht erfaßbaren bestehenden versiegelten Flächen, z. B. von Zufahrten, sind bei genehmigungsbedürftigen Eingriffen vom Bauherrn als Bestand nachzuweisen. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, so wird zu Lasten des Bauherrn von einer sonstigen Inanspruchnahme (Versiegelung) = 0 ausgegangen.

Beispiel: 2.500 qm Grundstück/150 qm überbaut (Gebäude)
 100 qm versiegelt (Zufahrten, Terrasse..)

Ergibt 250 qm im Verhältnis zu 2.500 qm Grundstücksgröße = 0,1 (Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft)

Der so für jedes Grundstück ermittelbare Wert (Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft) sei der Zielwert, der bei einem zusätzlichen Eingriff, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, durch nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen wieder erreicht werden soll:

Definition Eingriff:

Als Eingriff soll im vorliegenden Bebauungsplan die Inanspruchnahme von bisher unbebauten und nicht versiegelten oder befestigten Flächen für die Herstellung von

- Zufahrten
- Stellplätze
- Garagen
- Gebäuden

gelten.

Nicht als Eingriff soll gelten:

- Abriß und Wiederaufbau eines Gebäudes an gleicher Stelle und in gleichem Volumen bzw. Kubatur.

Der Umfang des Eingriffs errechnet sich aus der qm-Zahl zusätzlich in Anspruch genommener Fläche. Diese Fläche zählt bei der Herstellung von

- Zufahrten,
- Stellplätzen,
- Terrassen etc. einfach,
- bei Gebäuden, wegen des stärkeren Eingriffs in das Landschaftsbild, zweifach.

Beispiel:

I) Herstellen einer Zufahrt mit 2 Stellplätzen
Fläche: 60 qm ==> anzurechnen: 60 qm

II) Anbau an ein bestehendes Gebäude
Grundfläche 100 qm ==> anzurechnen: 200 qm

Bestand: 2.500 qm Grundstück, davon 150 qm überbaut
und 100 qm sonstige Versiegelung
= 0,1 (Grad der Inanspruchnahme)

"Planung" (I): $250 \text{ qm} + 60 \text{ qm} = 310 \text{ qm}$
 $310 : 2.500 = 0,124$ (Grad der Inanspruchnahme)
Differenz zum Bestand: 0,024

"Planung" (II): $250 \text{ qm} + 200 \text{ qm} = 450 \text{ qm}$
 $450 \text{ qm} : 2.500 \text{ qm} = 0,18$ (Grad der Inanspruchnahme)
Differenz zum Bestand, d.h. auszugleichen: 0,08

Zum Ausgleich (bzw. zur Minderung des Eingriffs) tragen folgende Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken in unterschiedlicher Wichtigung bei:

	Reduziert den Eingriff um den Faktor
- Anpflanzen eines Laubbaumes (Mindestgröße: 3 x verpf. 18-20 m.B.)	0,05
- 5 Sträucher (Qualität: 3 x v m.B.)	0,05
- Anlegen einer Wildblumenwiese mit mindestens 100 qm je weitere 10 qm um	0,1 0,05
- Anlegen eines naturnahen Gartenteiches mit mindestens 25 qm je weitere 2 qm um	0,4 0,1

-	Anlegen von Lesesteinhaufen mit mindestens 20 qm Grundfläche	0,1
-	Herstellung von notwendigen Zufahrten/ Stellplätzen mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. je qm	0,02
		Reduziert den Eingriff um den Faktor
-	Einfriedungen als freiwachsende Hecken je lfm.	0,05
-	Trockenmauern je lfm.	0,1
-	Entsiegelung von versiegelten Flächen je qm	0,02

Berechnungsbeispiel: Ausgleich (Variante II)

Zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft

$$100 \text{ qm} \times 2 \text{ (Gebäude)} = \underline{200 \text{ qm}}$$

Ausgleichsmaßnahmen:

Anpflanzen von 3 Laubbäumen	= 3 x 0,05		
	= 0,15 von 200 qm	=	30 qm
Anlage eines Teiches (25 qm)	= 0,4	0,4 von 200 =	80 qm
Trockenmauer z.B. am Teich (8 lfm.)	= 0,1 x 8 = 0,8 von 200	=	<u>160 qm</u>
			270 qm

Der Ausgleich ist demnach auf dem privaten Grundstück möglich!

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, daß sich das vorliegende Beispiel auf die Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der bereits bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht. Diese Gegenüberstellung kann auf keinen Fall zur Ermittlung einer Kompensation von Eingriffen auf den im Osten des Plangebietes gelegenen, derzeit un bebauten Flächen herangezogen werden.

Die den Eingriffen gegenübergestellten Möglichkeiten zum Ausgleich beziehen sich auf die für den vorliegenden Planungsraum sinnvollen Maßnahmen und deren unterschiedliche Wertigkeiten. Eine mathematisch genaue Ermittlung einer Vollkompensation oder gar Überkompensation (vgl. Beispiel) kann daraus nicht abgeleitet werden.

Planungsbüro WSW & Partner GmbH
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern

Begründung zum Bebauungsplan „Nolzeruhe“, Bad Dürkheim

Inhalt

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	2
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	3
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.1 Rahmenbedingungen	4
3.2 Erschließung Verkehr	5
3.3 Immissionen und Emissionen	6
3.4 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Umweltverträglichkeit	7
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	14
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze	15
4.6 Grünflächen	15
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	16
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	17
6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN	17
7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 07. Februar 1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nolzeruhe“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteiles Seebach losgelöst vom im Zusammenhang bebauten Bereich des Stadtteils und umfaßt eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Der Geltungsbereich umfaßt einen überwiegend bebauten Bereich, der durch weitgehend großzügige Grundstücke und reine Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

1.2 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem von West nach Ost abfallenden Höhenrücken, einem Ausläufer des Haardtrandes, in einer Höhenlage von ca. 275 m im Westen und ca. 220 m im Osten. Nach Norden fällt das Plangebiet relativ steil zum Ortsteil Seebach hin ab. Die Gesamtneigung von West nach Ost verläuft relativ homogen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche erfaßt. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in Fortschreibung. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit denen des Flächennutzungsplan-Entwurfes überein.

Die neuesten Baugenehmigungen im Gebiet wurden auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt; das Gebiet wurde demnach als im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Aus der ursprünglich als Wochenendhausgebiet entstandenen Fläche hat sich im Laufe der Zeit eine Splittersiedlung und evtl. sogar ein eigenständiger Ortsteil (siehe oben) entwickelt, der durch reine Wohnnutzung in fast ausschließlich freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern gekennzeichnet ist. Lediglich eine neuere Wohnanlage beinhaltet etwa 10 Wohneinheiten.

Zwischen dem im Norden angrenzenden Ortsteil Seebach und dem Plangebiet befinden sich einige steilere Geländeversprünge. Diese Fläche zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Seebach ist unbebaut und mit Mischwald bestanden.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch den für den Haardtrand charakteristischen Kiefernwald markiert.

Nach Süden hin begrenzen sowohl offene als auch verbuschte Brachflächen sowie mit Laubgehölzen bestandene Flächen das Gebiet. Nach Osten hin schließen sich Weinberge und Nutzgärten, z. T. im Stadium der Brache, sowie einzelne verbuschte Flächen an. Diese hohe Strukturvielfalt in Verbindung mit einer idealen Exposition (Besonnung) hat zur förmlichen Ausweisung des Naturschutzgebietes "Haardtrand - Auf der Krähöhle" geführt, das an den östlichen Rand des Plangebietes auf einer Länge von ca. 100 m angrenzt.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Nolzeruhe" wurde mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Er soll den Gebietscharakter und insbesondere den vorhandenen Landschaftsbezug schützen.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland steigt sowohl die Nachfrage nach Ausdehnung als auch nach Verdichtung des Gebietes. Da die Stadt Bad Dürkheim im Rahmen ihrer Entwicklungsziele wirtschaftlicheres und umweltverträglicheres Bauland an anderen Stellen bereitstellt, werden mit diesem Bebauungsplan der Zersiedelung der wertvollen Landschaft und der Überformung des vorhandenen Gebietes Grenzen gesetzt.

Die Baugenehmigung für eine Wohnanlage mit einem Mehrfamilien- und zwei Doppelhäusern aus dem Jahre 1992 hat gezeigt, daß das Ziel der Stadt und der Mehrzahl der Bewohner im Gebiet, den vorhandenen Charakter des Gebietes und seinen Landschaftsbezug zu erhalten, nicht auf Grundlage von § 34 BauGB gesichert werden kann. Laut Ausführungen des Verwaltungsgerichtes Neustadt, des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz und des Kreisrechtsausschusses hat die o.g. Anlage keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, verändert den Gebietscharakter nicht wesentlich und fügt sich somit in die Umgebung ein.

Da somit die Möglichkeit besteht, daß weitere Anlagen dieser Art entstehen, die den Gebietscharakter sukzessiv verändern, werden mit diesem Bebauungsplan die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Er ermöglicht das Einfügen neuer Bauvorhaben, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten innerhalb des Gebietes.

Bauvoranfragen und Bauanträge für den östlich an den bebauten Bereich angrenzenden Grundstücke machen es erforderlich, daß untersucht wird, ob, wieweit und unter welchen Bedingungen sich das Gebiet ausdehnen kann. Der Bebauungsplan legt die mögliche Erweiterung des Gebietes und somit seine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft fest.

Bei allen Entscheidungen und Planungen, die das Gebiet „Nolzeruhe“ betreffen, ist außer der Wertigkeit der umgebenden Landschaft und seiner exponierten Lage auch seine Bedeutung für den Fremdenverkehr und die weitgehend ausgelastete Kapazität der verkehrsmäßigen Erschließung und der Ver- und Entsorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Daher besteht insgesamt die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stadt zu steuern und rechtlich zu sichern. Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Bereich „Nolzeruhe“ ist daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten.

Der Stadtrat hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nolzeruhe“ gefaßt.

Dabei wurde Wert darauf gelegt, daß das Gebiet in verträglichem Maß baulich ergänzt und erweitert werden kann. Der ökologische Ausgleich für mögliche zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt erfolgt im Gebiet und sogar auf dem zugehörigen Grundstück.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Gegebenheiten im Baugebiet und seiner Umgebung exakt erhoben und bewertet.

Aufbauend auf einem höhen- und lagemäßigen Bestandsplan, der durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wurde, wurde die vorhandene Art und das Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Sowohl für die innergebietliche Bebaubarkeit („Nachverdichtung“) als auch für den Straßenraum wurden Gestaltpläne erarbeitet. Die Auswirkungen der Alternativen wurden dem Stadtrat und den Anliegern dargestellt und ausführlich diskutiert. Insbesondere hinsichtlich der Straßenraumgestaltung und der Ausbildung einer Wendemöglichkeit wurde auf die Wünsche der Anwohner während des Verfahrens eingegangen.

Die Straßenfläche ist minimiert, auf zusätzliche Einbauten und Bepflanzungen wird verzichtet.

Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, daß das Gebiet weiterhin locker bebaut bleibt (GRZ 0,25) und die Baukörper so angeordnet werden, daß einer Zersiedelung entgegengewirkt wird. Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird auf die topographische Lage Rücksicht genommen, indem Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen berücksichtigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den bestehenden Wohngebäuden und lassen verträgliche Ergänzungen und Baulückenschließungen zu. Aus dem vorhandenen Gebietscharakter ist auch die Festsetzung abgeleitet, daß nur freistehende Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen und zudem ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde so gestaffelt, daß der topographischen Lage des Gebietes und der umgebenden Bebauung Rechnung getragen wird. Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude berücksichtigen die Geländeneigung und das Landschaftsbild.

Im Rahmen der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden u.a. die Beurteilungsgrundlagen für die Möglichkeit der Ausdehnung des Gebietes in östliche Richtung ermittelt. Dazu wurden die relevanten Faktoren vor Ort ermittelt und ergänzt durch die Inhalte des vorhandenen Landschaftsplanes und durch umfangreiche Materialsammlungen anerkannter Naturschutzverbände (insbesondere der „Pollichia“).

Da die o.g. Erhebungen und Planungen für den östlichen Bereich auf eine erhebliche zoologische Wertigkeit deuten ließen, wurde diese Fläche im Bebauungsplan-Vorentwurf als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach ausführlicher Diskussion im Bauausschuß und im Stadtrat und auf Anraten der Kreisverwaltung wurde ein zoologisches Fachgutachten in Auftrag gegeben, um die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden Flächen für eine Bebauung beurteilen zu können.

Das Ergebnis dieses Gutachtens führte zusammen mit den Beurteilungen der Fachplaner und den Bedenken und Anregungen der Kreisverwaltung, der unteren Landespflegebehörde und der Naturschutzverbände dazu, daß nach ausführlicher und intensiver Diskussion und Abwägung in den städtischen Gremien und im Stadtrat beschlossen wurde, die östlichen Bereiche beiderseits der Erschließungsstraße aus dem Geltungsbereich auszunehmen und den Bebauungsplan so abzugrenzen, wie im Satzungsexemplar festgesetzt.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Gebiet „Nolzeruhe“ ist über den Krähhöhlenweg an das Straßennetz des Stadtteils Seebach und darüber ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Diese einzige Zufahrt ist ca. 500 m lang und nur im unteren, stadteilnahen Abschnitt verkehrsgerecht ausgebaut. Die oberen ca. 250 m Straßenlänge sind in einem unzureichenden Ausbauzustand. Aufgrund der Enge in diesem Abschnitt ist ein Begegnungsverkehr weitgehend nicht möglich; die wenigen vorhandenen Ausweichstellen sind eng und in einem mangelhaften baulichen Zustand.

Bei einer deutlichen Erhöhung der angeschlossenen Wohneinheiten wären umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an diesem anbaufreien Teilstück erforderlich.

Bergseits schließt das Naturschutzgebiet "Haardtrand - Auf der Krähhöhle" direkt an die Zufahrt an. Eine Erweiterung in diese Fläche ist somit nicht möglich. Generell spricht die Nähe des Naturschutzgebietes gegen eine Verbreiterung der Straße, da dadurch der Trenneffekt (Vernetzung mit der talseitigen Landschaft) verstärkt würde und durch die Baumaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Talseits besitzt das Gelände zum Teil eine ebenfalls sehr hohe ökologische Wertigkeit und fällt stark ab.

Ein Straßenausbau brächte nicht nur einen gravierenden Eingriff in den Naturhaushalt mit sich sondern wäre auch mit hohen Kosten verbunden. Diese Kosten wären erschließungsbeitragsrechtlich nicht auf die Anlieger der Nolzeruhe umlegbar, sondern müßten komplett von der Stadt getragen werden.

Aufgrund der o.g. Faktoren wird die Möglichkeit der Schaffung neuer Wohneinheiten durch den Bebauungsplan auf ein Minimum beschränkt. Außerdem werden die in einem Reinen Wohngebiet normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nicht-Wohnnutzungen ausgenommen, da diese neben einer Änderung des Gebietscharakters auch zusätzlich Verkehr hervorrufen könnten.

Die Erschließungsstraße endet zur Zeit der Planaufstellung am westlichen Ende des Geltungsbereiches in einer kleinen, unbefestigten Wendefläche. Für Müll- oder ähnlich große Fahrzeuge ist ein Wenden in einem Zug hier nicht möglich. Der Bebauungsplan schafft die baurechtliche

Grundlage zum Bau einer ausreichend großen Wendeschleife am Ende der Erschließungsstraße.

Die Straße „An der Nolzeruhe“ ist im bebauten Bereich durchgehend 5 m breit. Seitlich dieser Fläche liegen zum Teil private Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen Einfriedungen. In einer Anliegerversammlung wurden mit den Betroffenen Ausbaumöglichkeiten unter Einbeziehung dieser „Restflächen“ besprochen. Da man sich mehrheitlich für eine Minimallösung, die sich auf die eigentliche Straßenparzelle beschränkt, ausgesprochen hat, sind im Bebauungsplan die genannten seitlichen Flächen als private Grünflächen festgesetzt, falls sie nicht als Einfahrten benötigt werden.

3.3 Immissionen und Emissionen

Die Gebäude im Gebiet werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebiet wird demnach auch als Reines Wohngebiet festgesetzt. Von den bestehenden und zulässigen Nutzungen sind keine Emissionen zu erwarten, die sich untereinander stören. Die durch die mögliche zusätzliche Bebauung zu erwartenden Störungen der umgebenden Natur sind unter Berücksichtigung der damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen noch akzeptabel.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist derzeit durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz ver- und entsorgt. Es wird im Mischsystem über den Krähhöhlenweg entwässert. Dieser Mischkanal ist nach Aussage des mit der Prüfung beauftragten Ingenieurbüros für lediglich die geplante zusätzliche Bebauung noch ausreichend bemessen. Nur wenn nicht mehr als die im Vorentwurf enthaltenen Neubau- und Verdichtungsmöglichkeiten realisiert würden, kann vom Bau eines Entlastungskanales im Dammweg (vom Krähhöhlenweg bis zum geplanten Regenrückhaltebecken) abgesehen werden.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mit elektrischer Energie versorgt.

Der Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Freileitung durchschnitten. Der erforderliche Schutzabstand und die in diesem Bereich zu beachtenden Auflagen der Pfalzwerke sind dem Bebauungsplan als Hinweis beigegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiesen die Stadtwerke darauf hin, daß die derzeitige Versorgungssituation im Geltungsbereich den künftigen Anforderungen nicht gerecht werden würde.

Als endgültige Stromversorgung sei eine 20-kV-Einspeisung von der Seebacher Straße über den Dammweg zur Nolzeruhe geplant. Die Versorgung solle über eine auf der Nolzeruhe neu zu errichtende Trafostation erfolgen. Für die Errichtung dieser Station sowie den Bau einer schaltbaren T-Muffe im Bereich Seebacher Straße / Parkplatz Dammweg seien zwei Grundflächen von je 3 m x 4 m erforderlich. Der gewünschte Standort für die T-Muffe liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der Standort für die Trafostation wurde in Absprache mit den Stadtwerken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadtwerke teilten außerdem mit, daß als Einspeisung von Heizenergie eine Gasleitung über den Dammweg zur Nolzeruhe verlegt werden solle. Die endgültige Entscheidung hierüber fiel jedoch erst nach einer Bewohnerbefragung.

Über dieselbe Trasse sei eine Wasserhauptleitung als Ringverbindung Kuhtriftberg / Seebacher Straße zur Gewährleistung des Wasserdruckes und einer ausreichenden Wassermenge herzustellen. Die bisherige Stichleitung habe Nachteile und sei nicht ausreichend dimensioniert. Die Stadtwerke teilten darüber hinaus mit, daß zur Minimierung der Kosten die Ver- und Entsorgungsleitungen über das Grundstück 439/4 verlegt werden sollten. Auf Beschluß des Stadtrates wurde das entsprechende Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischen Begleitplan für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen vorbereitet. Die Beeinträchtigung von naturräumlichen Potentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. BNatSchG und LpflG Rhld.-Pf. soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht ausgeglichen werden können, d. h., deren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch nach Ablauf von ca. 50 Jahren noch feststellbar sind, sind nicht zulässig.

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen und ihres Zusammenwirkens werden folgendermaßen ausgeglichen:

BODEN

Das bebaute Plangebiet weist eine in West-Ost-Richtung relativ homogene Neigung zwischen 6 und 10 % auf. In Teilbereichen, z. B. im östlichen Teilgebiet nördlich der Straße, liegt die Hangneigung jedoch bei bis zu 30 %. Aufgrund der anstehenden Sandböden besteht auf der Fläche des Plangebietes potentiell starke Erosionsgefahr. Bei offen liegenden Böden ist mit einem Bodenabtrag durch Erosion von 15 bis 30 t/ha zu rechnen!

Neben der beschriebenen Gefährdung des vorhandenen Bodens durch oberflächliche Erosion kann die Gefahr von Hangrutschungen, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes nördlich der Straße, aufgrund des anstehenden Sandsteins nicht ausgeschlossen werden.

Auf den durch Bebauung oder durch sonstige Maßnahmen versiegelten Flächen wird sowohl die Durchfeuchtung als auch die Durchlüftung des Bodens unterbrochen und das Bodenleben zerstört.

Bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung nimmt ab, und das Bodenleben wird vernichtet.

Da aufgrund des vorhandenen Reliefs zur Anlage neuer Gebäude Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich sein werden, ist mit einem zusätzlichen Verlust von gewachsenem Boden zu rechnen.

Aufgrund der beschriebenen Empfindlichkeit des anstehenden Bodens im Hinblick auf die Bodenart und das Relief werden die Beeinträchtigungen durch folgende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten:

- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß. Dazu wird z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 festgesetzt.
- Geländemodulationen durch zusätzliche Neubebauungen werden durch sparsame Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen und die geringe GRZ soweit wie möglich vermieden.
- Die Versiegelung wird auch dadurch reduziert, daß zukünftige Gebäude möglichst nahe an die vorhandene Erschließungsstraße (Verortung der überbaubaren Grundstücksfläche) gebaut werden.
- Die möglichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen ebenfalls die Bodenversiegelung, indem zusätzliche Versiegelungen als Eingriff und Entsiegelungen als aufwertende Maßnahme gewertet werden.

WASSERHAUSHALT

Das Plangebiet liegt in der Übergangszone der Klimabezirke "Pfälzer Wald" zum "Nördlichen Oberrhein-Tiefland", dem Haardtrand. Die jährlichen Niederschlagssummen betragen während der Vegetationsperiode nur 500 bis 550 mm. Der Bereich ist daher als trockenes Gebiet zu bezeichnen und insofern für das Wasserpotential ohne besonderen Bezug. Die anstehenden Sandböden bzw. Sandsteinschichten haben darüber hinaus nur eine sehr geringe Speicherfähigkeit.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet erfolgen derzeit im wesentlichen durch die Einschränkung der Versickerung infolge von Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude. Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung (private Bauflächen / Erschließungsanlagen) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung in den Vorfluter ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen.

Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes und der als gering zu bezeichnenden jährlichen Niederschlagssummen jedoch nicht zu befürchten. Der Grundwasserabfluß aus dem Gebiet wird sich nach der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung von Flächen voraussichtlich nur wenig verringern. Aufgrund der anstehenden Sandböden über Sandstein ist eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwässern auf den Grundstücken grundsätzlich möglich und wird aus Sicht der Entwässerungsplanung sogar ausdrücklich begrüßt. Dabei ist allerdings sicherzustellen, daß

eine ausreichend lange Bodenpassage (Filterwirkung) gewährleistet ist. Darüber hinaus sollen anfallende unbelastete Oberflächenwässer, z. B. von den Dachflächen, soweit wie möglich zur Brauchwassernutzung verwendet werden bzw. oberirdisch in offener Wasserhaltung, z. B. als Teich, zur Verdunstung beitragen.

Die Versiegelung von zusätzlichen Flächen wird durch die geringe GRZ und die Ausgleichsregelung auf ein Mindestmaß begrenzt.

KLIMA/LUFT

Der Bereich des Haardtrandes und seine Vorhügelzone weist eine besondere Klimagunst auf. Der Bereich ist gekennzeichnet durch hohe jährliche Durchschnittstemperaturen, geringe Niederschlagssummen, hohe Sonnenscheindauer und eine geringe Anzahl von Frosttagen. Gleichzeitig weist der Untersuchungsraum eine gute Durchlüftung und daher wenig schwüle Tage und schnelle abendliche Abkühlung während der Hitzeperiode auf.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche aufgrund ihrer derzeit relativ geringen Bebauung und des hohen Vegetationsanteiles (Kaltluftentstehung) insofern von Bedeutung, als hier Berg- und Talwinde vorherrschen. Die abendlichen Kaltluftabflüsse talwärts tragen daher zur Durchlüftung der der Haardt vorgelagerten Bereiche, des Stadtgebietes Bad Dürkheim und der Rheinebene bei.

Neben der Bedeutung für das überörtliche Klima hat insbesondere die im Nordosten angrenzende Gehölzbrache mit ihren dichten Strauchstrukturen im oberen Bereich (Besonnung) eine hohe Bedeutung für das lokale Mikroklima. Die Temperaturen in diesem Bereich sind gegenüber der Umgebung deutlich erhöht und damit von hoher Bedeutung für spezielle Vogel- und Insektenarten.

Derzeit bestehen aufgrund der sehr geringen flächenmäßigen Bebauung des Plangebietes sowohl für das überörtliche als auch für das örtliche Klima nur geringe Beeinträchtigungen. Die im Gebiet derzeit vorhandenen Baukörper wirken aufgrund ihrer Ausdehnung und ihrer Höhe nicht als Riegel, der den Abfluß von entstehender Kaltluft verhindert. Die vorhandene reichhaltige Dauervegetation trägt zur Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung bei.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind durch die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) und aufgrund der vorhandenen reichhaltigen Dauervegetation nachteilige klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch zusätzliche Versiegelung und/oder Überbauung von bisher nicht bebauten Flächen kann es infolge höherer Reflektion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur kommen. Auswirkungen auf das überörtliche Klima sind dadurch nicht zu erwarten.

Durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen, z. B. für Zufahrten und Stellplätze, und eine deutliche Reduzierung der ansonsten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) kann einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit durch Wärmerreflektion und Verringerung der Verdunstung entgegengewirkt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes werden entsprechende Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, festgesetzt:

- Begrünung von süd-, west- und südwestexponierten Fassaden- und Fassadenteilen mit geeigneten Rankpflanzen.

- Begrünung von privaten Stell-/Parkplätzen; Verschattung von versiegelten Bereichen durch großkronige Laubbäume.

Außerdem trägt die geringe Grundflächenzahl von 0,25 deutlich zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt bei.

ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL

Das Plangebiet befindet sich laut Aussage der unteren Landespflegebehörde innerhalb des Geltungsbereiches der Landesverordnung „Naturpark Pfälzer Wald“.

An den östlichen Rand des Plangebietes grenzt das förmlichen ausgewiesene Naturschutzgebiet "Haardtrand - Auf der Krähöhle" auf einer Länge von ca. 100 m an.

Von besonderer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential sind die im Osten und Nordosten an den Geltungsbereich angrenzenden (siehe auch Darstellung im Landespflegerischen Planungsbeitrag) Flächen.

Der Vegetationsbestand im Gebiet erfüllt nach Aussage des Landespflegerischen Planungsbeitrages nicht die Voraussetzungen (Seltenheit, Zusammensetzung, Ausdehnung...) einer Unterschutzstellung nach § 24 LPflG. Rhld.-Pf.

Insbesondere die lückigen Grasfluren im äußersten Osten stellen jedoch in Verbindung mit den sandigen Böden und dem anschließenden Gehölzsaum sowie aufgrund der Exposition (starke Besonnung) einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tierarten, insbesondere Heuschreckenarten, von denen einige als "Rote-Liste-Arten" anzusprechen sind, dar. Derartige Standorte sind insgesamt als zurückgehend eingestuft und daher schutzwürdig.

Die im Gebiet des Bebauungsplanvorentwurfes zunächst vorhandenen lichten Birkenwäldchen nördlich und südlich der Straße im Osten des Plangebietes erfüllten im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential vor allem Rückzugs- und Pufferfunktionen zu den angrenzenden Ziergärten westlich davon. Der Baumbestand war relativ licht, weshalb es zu einer teilweise ausgeprägten Strauch- und Krautschicht kam.

Der äußerste östliche Bereich südlich der Erschließungsstraße weist ausgeprägte Magerrasenstrukturen mit Anteilen von offenen Bodenflächen auf. Diese Fläche wurde nach Westen hin zum beschriebenen Birkenwäldchen von einem Strauchmantel als Waldsaum begrenzt. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Exposition und ihres lückigen Bewuchses für zahlreiche wärmeliebende Tierarten, insbesondere Heuschrecken, als besonders wertvoll zu bezeichnen.

Der erwähnte Birkenbestand im östlichen Teil des Plangebietes wurde im März 1995 stark dezimiert vorgefunden, der ökologisch wichtige Strauchsaum wurde vernichtet!

Ein zoologisches Gutachten (siehe Beigaben zum Bebauungsplan), das danach erstellt wurde, ergab jedoch trotzdem noch einen großen Bestand an schützenswerten Tierarten und somit eine hohe ökologische Wertigkeit dieser Flächen.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes besteht aus z. T. sehr großen Ziergärten mit einem relativ hohen Anteil an altem Baumbestand. Die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung der Ziergärten ist unterschiedlich intensiv und reicht von Brach- bzw. Sukzessionsflächen bis hin zu inten-

siv gepflegten Grünflächen mit "Golfrasencharakter". Im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential stellen besonders die älteren Baumbestände und die verbuschten Gartenbereiche Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten dar.

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Im Zuge von Baumaßnahmen besteht zusätzlich die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens durch Baufahrzeuge auch auf Flächen, die nicht bebaut bzw. versiegelt werden. Im bereits bebauten Gebiet ist damit zu rechnen, daß zumindest einzelne ältere und großkronige Bäume bei der Durchführung von Baumaßnahmen entfallen.

Eine Inanspruchnahme der ökologisch hochwertigen Flächen im Osten des Geltungsbereiches wird aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auf keinen Fall befürwortet. Auch ohne die Inanspruchnahme dieser Flächen für Bebauung bestehen potentielle Gefährdungen, z. B. durch unerlaubte Ablagerungen von Baumaterial oder durch Einfriedungsmaßnahmen, die den ungehinderten Austausch zwischen benachbarten Flächen (angrenzendes Naturschutzgebiet!) behindern.

Die in der Bestandsaufnahme festgestellten "Rote-Liste Arten" (Heuschrecken, Vögel) deuten auf eine sehr hohe ökologische Wertigkeit in zoologischer Hinsicht (Bioindikatoren) hin.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wurde deshalb aus landespflegerischer Sicht eine weitergehende spezielle zoologische Untersuchung der bisher unbebauten Flächen im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nolzeruhe" gefordert (vgl. Pkt. 2.5 der Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6.05.91, MUG 1024 - 88522). Dieses Zoologische Gutachten wurde in Auftrag gegeben. Sein Ergebnis verifiziert die o.a. Annahme.

Aus landschaftsplanerischen Gründen wird daher auf eine Inanspruchnahme der betreffenden Flächen im Osten des Plangebietes für Bebauung und/oder Versiegelung verzichtet. Aufgrund der Stellungnahmen der Kreisverwaltung und der Landespflegeverbände wurden die betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und gehören somit dem Außenbereich an.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSPOTENTIAL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Übergangszone von Weinbergflächen, die der Haardt vorgelagert sind, und dem eigentlichen Haardtrand, der östlichen Begrenzung des Pfälzer Waldes. Das derzeit bereits bebaute Gebiet befindet sich in relativ exponierter Lage auf einem Höhenrücken im Westen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches fällt das Gelände insbesondere im Nordosten steil in Richtung Stadtteil Seebach der Stadt Bad Dürkheim ab. Nach Süden schließen sich teilweise offene Landschaft mit verbuschten Abschnitten sowie Rebflächen an. Der im Osten an das Plangebiet anschließende Bereich wird unter Landschaftsbildaspekten im wesentlichen durch Birkenbestände markiert. Weiter nach Osten hin fällt die Landschaft zur Rheinebene hin ab und ist durch intensive weinbauliche Nutzung geprägt. Der Westen des Plangebietes wird durch den für den Haardtrand typischen Kiefernwald geprägt.

Für die Erholungseignung ist das beschriebene Gebiet insofern von besonderer Bedeutung, als es die Übergangszone zwischen intensiv weinbaulich genutzten Rebflächen und dem eigentlichen Haardtwald markiert.

Das Landschaftsbild wird derzeit unter dem Aspekt der Fernwirkung nur unwesentlich beeinträchtigt, da die bestehende Bebauung im Gebiet sehr locker, in der Höhenentwicklung nicht sehr ausgeprägt und durch die umgebenden Gärten mit zum Teil altem und optisch wirksamem Baumbestand relativ gut in die Landschaft eingebunden ist.

Unter dem Aspekt Landschaftsbild und Erholungspotential ist jedoch nicht allein von der optischen Einbindung der bestehenden Baukörper bzw. des Gebietes in die Landschaft auszugehen, sondern vor allem auch im Hinblick auf das "Erholungspotential" die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der landschaftlich reizvollen Übergangszone Rebflächen - Haardttrand" zu berücksichtigen.

Die Erlebbarkeit der Landschaft durch Erholungssuchende, insbesondere auch Gäste und Einwohner der Stadt Bad Dürkheim, wird bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch die nicht im Zusammenhang mit weiteren bebauten Ortsteilen der Stadt stehende Bebauung eingeschränkt. Der Siedlungsbereich Nolzeruhe stellt für das Landschaftserleben der Zonierung Rebflächen - Haardttrandzone - Haardtwald eine Zäsur dar.

Durch die Errichtung von zusätzlichen Baukörpern innerhalb der bereits bebauten Fläche können nachteilige Wirkungen sowohl auf die Fernwirkung des Landschaftsbildes als auch auf eine weitere Verschärfung im Hinblick auf die Zugänglichkeit zur Landschaft nicht ausgeschlossen werden.

Dies ist jedoch auch dann zu befürchten, wenn für das bestehende Gebiet auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet würde und weitere Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären oder ein Bebauungsplan die in der BauNVO vorgesehenen Dichtewerte für ein dem Charakter des bestehenden Gebietes entsprechendes "reines Wohngebiet" in Höhe von 0,4 übernehmen würde.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zwar einerseits die Voraussetzung zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Landschaft geschaffen, andererseits aber auch die Festsetzung von minimierenden Maßnahmen im Hinblick auf den Eingriff in das Landschaftsbild ermöglicht.

Im Bebauungsplan "Nolzeruhe" werden Festsetzungen getroffen, die die derzeit lockere Bebauung nicht wesentlich weiter verdichtet. Insbesondere aufgrund der bestehenden topographischen Situation (Höhenlage, starkes Gefälle nach Norden) gehören die Festsetzungen über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe mit zu den wichtigsten Inhalten des Bebauungsplanes. Die strukturelle Vielfalt der Landschaft ist zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, die die auch aus landschaftlicher Sicht sehr wertvollen Strukturelemente nachhaltig sichern.

Da ein Landschaftseindruck aufgrund seiner besonderen Eigenart hervorgerufen wird, andererseits die Haardttrandlandschaft eine Landschaft mit einer ganz bestimmten Eigenart darstellt, die an anderer Stelle nicht ersetzt werden kann, sollen die z. Z. noch unbebauten östlichen Grundstücke nicht bebaut und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen werden.

BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTS- PLANUNG

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wird darauf hingewiesen, daß bereits die bestehende Bebauung des Gebietes sowohl unter dem Aspekt Ökologie als auch Erholungspotential negative Auswirkungen hat.

Bei der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Landschaftsplanung sind jedoch die möglichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüberzustellen, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind. In diesem Fall wären zukünftig zahlreiche Bauvorhaben im Gebiet nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ohne die Möglichkeit, besondere gestalterische oder ökologische Ansprüche durchsetzen zu können. Insofern bedeutet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der sowohl Festsetzungen zur Eingriffsminimierung als auch zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht, einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet "Nolzeruhe".

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der bestehenden Nutzung das Baugebiet als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Bad Dürkheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich entsprechend seinem bestehenden Charakter zu sichern und städtebaulich geordnet und verträglich zu entwickeln. Wie bisher sollen im Baugebiet nur Wohngebäude und ihre zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein. Neben dem vorhandenen Gebietscharakter führte auch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen zum Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 3 Abs. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Zusätzlich wird für bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl - GRZ - wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,25 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl - GFZ - wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,5 festgesetzt.

Ergänzend wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der GFZ auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen mitzurechnen sind.

Außerdem werden in Abhängigkeit von der Lage der Gebäude differenzierte Festsetzungen über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen getroffen.

Bezüglich der Gebäudehöhen werden sowohl die maximalen First- wie auch Traufhöhen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25 erfolgt aufgrund der Ermittlung der vorhandenen GRZ auf den bebauten Grundstücken und aus Gründen des Bodenschutzes.

Das Gebiet soll nur in einem Maß verdichtet werden können, wie es für den vorhandenen Charakter unschädlich ist.

Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke wird zudem auf ein vertretbares Maß beschränkt. Die Bauweise und die Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Stadt und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl - GFZ - soll bezüglich der Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Die Hangsituation macht die Schaffung von Wohnraum in den Untergeschossen und den Dachgeschossen wahrscheinlich. Um hier auch tatsächlich mittels der GFZ-Festsetzung die Baumassen greifbar einschränken zu können, ist es notwendig, auch Nichtvollgeschosse bei der GFZ-Berechnung heranzuziehen, wenn diese Wohnzwecken dienen sollen. Um eine maßstäbliche Kubatur der Gebäude sicherzustellen, erscheint eine solche Festsetzung erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauN-VO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Hangsituation und die gestalterisch anspruchsvolle Lage machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und landschaftsbildverträgliche Architektur.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Stadt, den Gebietscharakter zu erhalten und das Verkehrsaufkommen auf ein Minimum zu beschränken.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen die bestehende Bebauung baurechtlich sichern und eine am Bestand orientierte verträgliche Ergänzung ermöglichen.

Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt. Alle vorhandenen Hauptgebäude liegen innerhalb dieser Flächen. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für Um- und Anbauten und, wo möglich, auch für eine zusätzliche Neubebauung.

4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bei direkt erschlossenen Grundstücken (Erste-Reihe-Bebauung) zwischen der vorderen Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Dabei ist von überdachten Stellplätzen und Garagen an jeder Stelle ein Abstand von mindestens 5 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Im Falle einer Bebauung in zweiter Reihe können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn diese nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten in der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen sind.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind in der Regel nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Lediglich für die Bebauung in zweiter Reihe wurde eine Ausnahmeregelung formuliert. Im Einzelfall muß geprüft werden, ob die beschriebenen baulichen Anlagen nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten in der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen sind.

4.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind an den nördlichen und südlichen Siedlungsgrenzen private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Am westlichen Ende ist anschließend an den Wendehammer eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten privaten Grünflächen orientieren sich an der bestehenden Flächennutzung. Sie sollen einen harmonischen Übergang zu den anschließenden Außenbereichsflächen gewährleisten.

Die öffentliche Grünfläche wird zum Teil für die Herstellung der Wendefläche benötigt (Böschungflächen). Neben ihrer ökologischen Funktion kommt ihr zudem im Zusammenhang mit der fremdenverkehrsrelevanten Nutzung des angrenzenden Aussichtspunktes eine gestalterische Funktion zu.

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 Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Landespflege-rischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung:

Der Landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet Vorschläge für siedlungsökologische Maß-nahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. zur Sicherung der vorhandenen ökologischen Qualitäten. Soweit es mit dem städtebaulichen Kon-zept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vor-schlägen gefolgt.

Um die Eingriffe zu kompensieren, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verur-sacherbezogen festgesetzt. Der Verursacher hat im Rahmen seiner Planung den jeweils erfor-derlichen Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen. Dabei gibt die Festsetzung die Möglich-keit, die Kompensation an die jeweiligen Grundstücksverhältnisse anzupassen.

Insgesamt sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum-und Straucharten gewählt werden. Die bestehende Durchgrünung des Gebietes und seine Funktion als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten soll dadurch erhalten und ergänzt werden.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auch für die öffentlichen Grünfläche werden zwei Baumpflanzungen gefordert. Damit ist es möglich auch im öffentlichen Bereich zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes beizutragen und evtl. erforderliche Eingriffe im Straßenraum zu kompensieren.

Soweit möglich, sind auch für das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser naturnahe Lösungen anzustreben. Dadurch soll auch der Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt minimiert werden.

4.8 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 Fest-setzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung:

Das Baugebiet liegt exponiert und hat eine nicht unerhebliche Fernwirkung. Zur Zeit fügt es sich weitgehend harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Insbesondere die Dachlandschaft und die Gebäudehöhe spielt für das Landschaftsbild und die Fernwirkung eine entscheidende Rolle. Deshalb werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Notwendigkeit von Grenzregelungen zur Grundstücksteilung oder Verschmelzung sind abhängig von Einzelvorhaben, wird aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Außer den Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den Wiederherstellungskosten für die Erschließungsstraße und die Ver- und Entsorgungsanlagen fallen keine zusätzlichen Kosten an.

Die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich der Kosten für das zoologische Gutachten verbleiben bei der Stadt.

Die weiteren o.g. Kosten werden entsprechend den gegebenen rechtlichen Grundlagen über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Eine Zuordnung ist somit nicht erforderlich. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches:	5,22	100
Öffentliche Grünflächen:	0,02	0,4
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,18	3,4

Bad Dürkheim, den **02.03.98**.....



.....
Sülzle, Bürgermeister

1 Material & Methoden

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan „Nolzeruhe“ - Stadtteil Bad Dürkheim-Seebach (Landkreis Bad Dürkheim, Rheinland-Pfalz) wurden von der Planungsgruppe WSW & Partner in ihrem Gutachten für einen Teilbereich eine *„besondere Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential, insbesondere Heuschrecken, Vögel...“* postuliert (Seite 12 des Landespflegerischen Planungsbeitrages). Gemeint sind im Osten des Gebietes die Magerasenfragmente mit den am Westrand gelegenen gut strukturierten Waldrandbereichen und den anschließenden lichten Trockenwald (Birkenwäldchen), sowie im Nordosten die sich in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium befindliche Streuobst- oder Gehölzbrache mit einem sehr hohen, und damit aus der Sicht des Arten- und Naturschutzes wertvollen Totholzanteil. Das im oben angegebenen Gutachten vermutete und zum Teil auch nachgewiesene faunistische Potential sollte im Jahr 1996 für die Tiergruppen Vögel, Heuschrecken und Laufkäfer durch eine zoologische Bestandsaufnahme konkretisiert werden. Ziel war die Erfassung der tatsächlich vorkommenden Arten und deren Häufigkeit sowie die Formulierung einer sich daraus ableitenden naturschutzfachlichen Bewertung der zu untersuchenden Teilbereiche.

Da die zu untersuchenden Biotope aufgrund ihrer relativ geringen Größe mit Sicherheit in einem größeren Biotopverbund stehen, erschien eine ausschließliche Betrachtung der z.T. nur einige hundert Quadratmeter großen Teilflächen unzureichend. Im Vorfeld wurden deshalb strukturähnliche Flächen im nächsten Umfeld gesucht (Karte 1) und soweit sinnvoll in die Untersuchung mit einbezogen. Nur so ließ sich eine fundierte Bewertungsgrundlage erarbeiten.

Im Zeitraum zwischen erster Begehung im März 1995 und Beginn der Kartierungen im März 1996 wurden der Großteil der Waldrandbereiche und der lichte Trockenwald (Birkenwäldchen) im Osten des Untersuchungsgebietes illegal gerodet und zumindest zum Teil vor Ort verbrannt! Das dies einen schwerwiegenden Eingriff in den lokalen Naturhaushalt darstellt ist offenkundig. Auch hat dieser Eingriff sicherlich einen starken Einfluß auf die Kartierungsergebnisse, da die Übergangszone Offenland-Waldrand-Waldbereich gerade für die Vogelwelt im allgemeinen mehrere wichtige Funktionen darstellt (Nahrungsangebot-Nistplatzangebot-Versteckmöglichkeit und Rückzugsmöglichkeiten). In diesem besonderen Fall kommt als weitere Funktion des Waldrand/Trockenwäldchens die Pufferfunktion zum Siedlungsbereich der bestehenden Bebauung „Nolzeruhe“ hinzu, da gerade die empfindlicheren und damit planungsrelevanten Vogelarten i.d.R. eine gewisse Distanz zu menschlichen Siedlungen suchen und die vertikale Abschottung durch die hohen Bäume einen hohen Schutz vor Sicht und anderen Störungen geboten hatte.

Bei der Erfassung der Tiergruppen wurde wie folgt vorgegangen:

Vögel: Es wurden im Zeitraum Anfang April bis Ende August 1996 bei jeder Begehung des Gebietes zu den verschiedensten Tageszeiten die Vögel erfaßt. Dabei wurden sie optisch mit dem Feldstecher (Bushnell 8x42 WA) und akustisch (Reviergesang) erfaßt und ihre Häufigkeit klassifiziert. Zum Nachweis des im Gebiet vermuteten nachtaktiven Ziegenmelkers wurde nach Einbruch der Dämmerung die Rufe vom Tonband abgespielt, um eine Antwort potentiell vorhandener Tiere zu provozieren.

Heuschrecken: Aufgrund der atypischen Witterungsverhältnisse im Jahr 1996 konnte mit der Erfassung der Heuschrecken erst im August begonnen werden; Mitte Juli waren die meisten Arten nur als schlechtbestimmbare Larvenstadien vorhanden. Die Heuschrecken wurden optisch und akustisch (Reviergesang) bestimmt. Die Häufigkeit wurde nach den Lautäußerungen klassifiziert.

Laufkäfer: Die Standardmethode zur Erfassung der bodenoberflächenaktiven Fauna ist die Bodenfalle. Als Fixierlösung wurde umweltneutrale gesättigte Kochsalzlösung verwendet. Da pro Falle nur die Tiere gefangen werden, die den Fallenrand (Umfang: 22cm) queren, ist ein negativer Einfluß auf die Gesamtpopulationen ausgeschlossen. Im Laufe der Untersuchung stellte sich heraus, daß die Laufkäfer im Hangbereich durch die Nischenkonkurrenten Ameisen und Spinnen ersetzt sind. Darum wurde die Auswertung auf diese Beifänge ausgedehnt. Die 6 Fallen standen in einem Transsekt von der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1282/5 (Probenpunkt I) nach Westen orientiert bis zur Südgrenze von Grundstück Fl.Nr. 439/6 (Probenpunkt VI).

Beprobungskalender

Aufenthalt im Gebiet des BBP „Nolzeruhe“		Vögel	Erfassung von Laufkäfer	Heuschrecken
05. April 1996	9 ⁰⁰ -12 ³⁰ Uhr	■	□	□
26. April 1996	8 ⁰⁰ -10 ⁰⁰ Uhr	■	■	□
10. Mai 1996	7 ³⁰ -8 ³⁰ Uhr	■	□	□
18. Mai 1996	13 ³⁰ -15 ³⁰ Uhr	■	■	□
22. Mai 1996	20 ⁰⁰ bis 21 ³⁰ Uhr	■	□	■
07. Juni 1996	9 ⁰⁰ -10 ⁰⁰ Uhr	■	■	□
19. Juni 1996	6 ⁰⁰ -7 ⁰⁰ Uhr	■	□	□
04. Juli 1996	14 ³⁰ -15 ³⁰ Uhr	■	■	□
18. Juli 1996	10 ⁰⁰ -11 ³⁰ Uhr	■	■	■
01. August 96	11 ⁰⁰ -12 ⁰⁰	■	■	■
	21 ⁰⁰ -22 ³⁰ Uhr	■	□	■
25. August 96	13 ⁰⁰ -14 ³⁰ Uhr	■	□	■

Tab. 1: Zusammenstellung des Vogel-Bestandes des Untersuchungsgebietes (einschließlich der nächsten Umgebung) aus den zur Verfügung stehenden, im Literaturteil aufgeführten Quellen.

Artname	Rote Liste BRD
Buchfink	
Buntspecht	
Domgrasmücke	
Gartengrasmücke	
Gartenrotschwanz	3
Girlitz	
Grünfink	
Grünspecht	3
Klappergrasmücke	
Mönchsgrasmücke	
Neuntöter	2
Pirol	
Sperber	
Steinschmätzer	2
Stieglitz	
Turteltaube	
Wendehals	2
Zaunammer	1
Ziegenmelker	2

2 Kartierungsergebnisse

2.1 Vögel

Tab. 2: Artenliste der 1996 nachgewiesenen Vögel im Bereich des BBP „Nolzeruhe“.

Artname <i>wiss. Name</i>	Status			Häufigkeit		Rote Liste	
	Br	B?	Ng	Vogelzug		BRD	RLP
Amsel <i>Turdus merula</i>	✓			H	s	-	-
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	✓			H	s	-	-
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	✓			H	s/kz	-	-
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	✓			M	s/tz	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	✓			M	s	-	-
Zitpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	✓			M	kz	-	-
Elster <i>Pica pica</i>	✓			M	s	-	-
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	✓			M	kz	-	-
Star <i>Sturnus vulgaris</i>			✓	M	s/tz	-	-
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	✓			S	tz	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	✓			S	tz	-	-

- Status:
- Br = Brutvorkommen (Nachweis durch beobachtete Paarung und/oder Nestbau)
 - B? = Brutverdacht (Nachweis nur durch registrierten Reviergesang)
 - Ng = Nahrungsgast / Durchzügler (Nachweis durch Sichtbeobachtung)
- Häufigkeit:
- E = Einzeltier
 - S = selten (2 - 5 adulte Tiere)
 - M = mittlere Häufigkeit (6 - 10 adulte Tiere)
 - H = häufig (11 oder mehr adulte Tiere)
- Rote Liste:
- 0 = ausgestorben oder verschollen
 - 1 = vom Aussterben bedroht
 - 2 = stark gefährdet
 - 3 = gefährdet
 - BRD = Nowak, Blab & Bless (1994): „Rote Liste Deutschland“, Kilda Verlag.
 - RLP = Braun, Kunz & Simon (1992): „Rote Liste der in Rheinland-Pfalz gefährdeten Brutvogelarten.“ - Fauna Flora RP 6: 1065-1073.
- Vogelzug:
- s = Standvogel (das ganze Jahr im Gebiet anzutreffen)
 - tz = Teitzieher (nicht alle Individuen überwintern im Gebiet)
 - kz = Kurzstreckenzieher (z.B. Südeuropa)
 - lz = Langstreckenzieher (z.B. Nordafrika)

Tab. 2: Artenliste der 1996 nachgewiesenen Vögel im Bereich des BBP „Nolzeruhe“.

Artname wiss. Name	Status			Häufigkeit		Rote Liste	
	Br	B?	Ng	Vogelzug		BRD	RLP
Grünspecht <i>Picus viridis</i>		✓		S	s	3	3
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>		✓		S	kz/lz	-	-
Weidenmeise <i>Parus montanus</i>		✓		S	s	-	-
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>		✓		S	lz	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>		✓		S	s/tz/kz	-	-
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>		✓		S	s	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>		✓		S	s/tz	-	-
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>		✓		S	kz	-	-
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>		✓		S	lz	-	-
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapillus</i>		✓		S	kz	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>			✓	S	tz	-	-
Bachstelze <i>Motacilla cinerea</i>			✓	S	kz/tz	-	-
Eichelhäher			✓	S	s	-	-

- Status: Br = Brutvorkommen (Nachweis durch beobachtete Paarung und/oder Nestbau)
 B? = Brutverdacht (Nachweis nur durch registrierten Reviergesang)
 Ng = Nahrungsgast / Durchzügler (Nachweis durch Sichtbeobachtung)
- Häufigkeit: E = Einzeltier
 S = selten (2 - 5 adulte Tiere)
 M = mittlere Häufigkeit (6 - 10 adulte Tiere)
 H = häufig (11 oder mehr adulte Tiere)
- Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen
 1 = vom Aussterben bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 BRD = Nowak, Blab & Bless (1994): „Rote Liste Deutschland“, Kilda Verlag.
 RLP = Braun, Kunz & Simon (1992): „Rote Liste der in Rheinland-Pfalz gefährdeten Brutvogelarten.“ - Fauna Flora RP 6: 1065-1073.
- Vogelzug: s = Standvogel (das ganze Jahr im Gebiet anzutreffen)
 tz = Teilzieher (nicht alle Individuen überwintern im Gebiet)
 kz = Kurzstreckenzieher (z.B. Südeuropa)
 lz = Langstreckenzieher (z.B. Nordafrika)

Tab. 2: Artenliste der 1996 nachgewiesenen Vögel im Bereich des BBP „Nolzeruhe“.

Artname <i>wiss. Name</i>	Status			Häufigkeit		Rote Liste	
	Br	B?	Ng	Vogelzug		BRD	RLP
<i>Garrulus glandarius</i>							
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>		✓		E	kz	-	-
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>		✓		E	s	-	-
Turteltaube <i>Streptopelia turtur</i>			✓	E	lz	-	-
Pirol <i>Oriolus oriolus</i>			✓	E	lz	-	3
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>			✓	E	s	-	-
30 Vogelarten	10	13	7			1	2

Status:	Br	=	Brutvorkommen (Nachweis durch beobachtete Paarung und/oder Nestbau)
	B?	=	Brutverdacht (Nachweis nur durch registrierten Reviergesang)
	Ng	=	Nahrungsgast / Durchzügler (Nachweis durch Sichtbeobachtung)
Häufigkeit:	E	=	Einzeltier
	S	=	selten (2 - 5 adulte Tiere)
	M	=	mittlere Häufigkeit (6 - 10 adulte Tiere)
	H	=	häufig (11 oder mehr adulte Tiere)
Rote Liste:	0	=	ausgestorben oder verschollen
	1	=	vom Aussterben bedroht
	2	=	stark gefährdet
	3	=	gefährdet
	BRD	=	Nowak, Blab & Bless (1994): „Rote Liste Deutschland“, Kilda Verlag.
	RLP	=	Braun, Kunz & Simon (1992): „Rote Liste der in Rheinland-Pfalz gefährdeten Brutvogelarten.“ - Fauna Flora RP 6: 1065-1073.
Vogelzug:	s	=	Standvogel (das ganze Jahr im Gebiet anzutreffen)
	tz	=	Teilzieher (nicht alle Individuen überwintern im Gebiet)
	kz	=	Kurzstreckenzieher (z.B. Südeuropa)
	lz	=	Langstreckenzieher (z.B. Nordafrika)

2.2 Heuschrecken

Tab. 3: Artenliste der 1996 nachgewiesenen Heuschrecken im Bereich des BBP „Nolzeruhe“.

Deutscher Arname wiss. Arname	Probe- fläche	Lebens- raumtyp	Häufig- keit	Rote Liste BRD	AVO RLP	Status
Nachtigall-Grashüpfer <i>Chorthippus biguttulus</i>	1 2 3 5	1 & 2 2 3 & 6 3	m			X
Gemeiner Grashüpfer <i>Chorthippus parallelus</i>	1 2 3 5	1 & 2 2 3 & 6 3 & 6	m			X
Brauner Grashüpfer <i>Chorthippus brunneus</i>	1 4 5	3 6 3	m			X
Feldgrille <i>Gryllus campestris</i>	1	3	m		3	X
Roesels Beißschrecke <i>Metriopectera roeseli</i>	1 5	3 3	m			X
Waldgrille <i>Nemobius sylvestris</i>	2	4	m			X
Weinhähnchen <i>Oecanthus pellucens</i>	1 2 3 5	2 2 & 4 2 & 4 4	m	2	2	X
Gewöhnliche Strauchschrecke <i>Pholidoptera griseoptera</i>	5	3/4	m			X
Grünes Heupferd <i>Tettigonia viridissima</i>	1 2 3 5	2 2 & 4 4 4	m			X

Lebensraumtyp: 1 = Trockene sonnenexponierte Rasen
 2 = Trockengebüsche, sonnenexponierte Waldränder, Einzelbäume
 3 = Wiesen
 4 = Gehölzdominierte Standorte
 5 = Rohböden, vegetationsfreie Standorte
 6 = Trockenmauern, Mauervegetation

Häufigkeit: e = Einzelfund
 w = 2-5 Tiere beobachtet
 m = Massenvorkommen

Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen
 1 = vom Aussterben bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 4 = potentiell gefährdet
 BRD = Bellmann (1993): Neuformulierung einer Roten Liste der Heuschrecken. In: Heuschrecken. Naturbuchverlag.
 RLP = Simon et al. (1991): Rote Liste der bestandsgefährdeten Geradflügler in RLP. MFU Mainz.
 AVO = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) v. 18.09.1989

Status: X = bodenständig

Tab. 3: Artenliste der 1996 nachgewiesenen Heuschrecken im Bereich des BBP „Nolzeruhe“.

Deutscher Artname wiss. Artname	Probe- fläche	Lebens- raumtyp	Häufig- keit	Rote Liste BRD	AVO RLP	Status	
Heidegrashüpfer <i>Stenobothrus lineatus</i>	1	1	w		3	X	
Gemeine Sichelschrecke <i>Phaneroptera falcata</i>	3	3	w		4	X	
Rote Keulenschrecke <i>Gomphocerus rufus</i>	1	1 & 3	w			X	
Gemeine Eichenschrecke <i>Meconema thalassinum</i>	2	2 & 4	w			X	
Blaufügelige Ödlandschrecke <i>Oedipoda caeruleascens</i>	1	5	e	3	3	X	
14 Arten				2	5	2	14

Zur Bewertung erschien es sinnvoll die Artenliste auf der Ebene der Teilgebiete fortzuführen (Tab. 4).

Lebensraumtyp:	1	=	Trockene sonnenexponierte Rasen
	2	=	Trockengebüsche, sonnenexponierte Waldränder, Einzelbäume
	3	=	Wiesen
	4	=	Gehölzdominierte Standorte
	5	=	Rohböden, vegetationsfreie Standorte
	6	=	Trockenmauern, Mauervegetation
Häufigkeit:	e	=	Einzelfund
	w	=	2-5 Tiere beobachtet
	m	=	Massenvorkommen
Rote Liste:	0	=	ausgestorben oder verschollen
	1	=	vom Aussterben bedroht
	2	=	stark gefährdet
	3	=	gefährdet
	4	=	potenziell gefährdet
	BRD	=	Bellmann (1993): Neuformulierung einer Roten Liste der Heuschrecken. In: Heuschrecken. Naturbuchverlag.
	RLP	=	Simon et al. (1991): Rote Liste der bestandsgefährdeten Geradflügler in RLP. MfU Mainz.
	AVO	=	Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) v. 18.09.1989
Status:	X	=	bodenständig

Tab. 4: Liste der Heuschrecken nach Probeflächen sortiert.

Probefläche	Lebensraumtyp	Artnamen	Häufigkeit	Rote Liste		AVO
				BRD	RLP	
1	1, 2 & 3	Nachtigall-Grashüpfer	m			
	1, 2 & 3	Gemeiner Grashüpfer	m			
	3	Brauner Grashüpfer	m			
	3	Feldgrille	m		3	
	3	Roesels Beißschrecke	m			
	2	Weinhähnchen	m	2	2	X
	2	Grünes Heupferd	m			
	1	Heidegrashüpfer	w		3	
	1 & 3	Rote Keulenschrecke	w			
2	5	Blaufügelige Ödlandschrecke	e	3	3	X
	2	Nachtigall-Grashüpfer	m			
	2	Gemeiner Grashüpfer	m			
	4	Waldgrille	m			
	2 & 4	Weinhähnchen	m	2	2	X
	2 & 4	Grünes Heupferd	m			
3	2 & 4	Gemeine Eichenschrecke	w			
	3 & 6	Nachtigall-Grashüpfer	m			
	3 & 6	Gemeiner Grashüpfer	m			
	3 & 4	Weinhähnchen	m	2	2	X
	4	Grünes Heupferd	m			
3	Gemeine Sichelschrecke	w		4		

Lebensraumtyp: 1 = Trockene sonnenexponierte Rasen
 2 = Trockengebüsche, sonnenexponierte Waldränder, Einzelbäume
 3 = Wiesen
 4 = Gehölzdominierte Standorte
 5 = Rohböden, vegetationsfreie Standorte
 6 = Trockenmauern, Mauervegetation

Häufigkeit: e = Einzelfund
 w = 2-5 Tiere beobachtet
 m = Massenvorkommen

Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen
 1 = vom Aussterben bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 4 = potentiell gefährdet
 BRD = Bellmann (1993): Neuformulierung einer Roten Liste der Heuschrecken. In: Heuschrecken. Naturbuchverlag.
 RLP = Simon et al. (1991): Rote Liste der bestandsgefährdeten Geradflügler in RLP. MfU Mainz.
 AVO = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) v. 18.09.1989

Status: X = bodenständig

Tab. 4: Liste der Heuschrecken nach Probeflächen sortiert.

Probefläche	Lebensraumtyp	Artnamen	Häufigkeit	Rote Liste		AVO
				BRD	RLP	
4	6	Nachtigall-Grashüpfer	e			
	6	Brauner Grashüpfer	e			
5	3	Nachtigall-Grashüpfer	m			
	3 & 6	Gemeiner Grashüpfer	m			
	3	Brauner Grashüpfer	m			
	3	Roesels Beißschrecke	e			
	4	Weinhähnchen	m	2	2	X
	¾	Gewöhnliche Strauchschrecke	m			
	4	Grünes Heupferd	m			

Lebensraumtyp: 1 = Trockene sonnenexponierte Rasen
 2 = Trockengebüsche, sonnenexponierte Waldränder, Einzelbäume
 3 = Wiesen
 4 = Gehölzdominierte Standorte
 5 = Rohböden, vegetationsfreie Standorte
 6 = Trockenmauern, Mauervegetation

Häufigkeit: e = Einzelfund
 w = 2-5 Tiere beobachtet
 m = Massenvorkommen

Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen
 1 = vom Aussterben bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 4 = potentiell gefährdet
 BRD = Bellmann (1993): Neuformulierung einer Roten Liste der Heuschrecken. In: Heuschrecken. Naturbuchverlag.
 RLP = Simon et al. (1991): Rote Liste der bestandsgefährdeten Geradflügler in RLP. MfU Mainz.
 AVO = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) v. 18.09.1989

Status: X = bodenständig

2.3 Bodenoberflächenaktive Arthropoden = Gliederfüßer (Laufkäfer, Spinnen, Asseln, Hundert- und Tausendfüßer)

Tab. 4: Bodenoberflächenaktive Käfer, Spinnen, Asseln, Tausend- und Hundertfüßer im Bereich der Streuobstbrache/Gehölzhang.

	Probenpunkt						Habitat
	I	II	IV	V	VI		
Käfer							
Laufkäfer (Carabidae)							
<i>Nebria brevicollis</i>							w
<i>Notiophilus biguttatus</i>							w
<i>Asaphidion flavipes</i>							o
<i>Pterostichus angustatus</i>							w
<i>Amara communis</i>							o
<i>Panagaeus (bicolor)</i>							T
sonstige Käfer							
<i>Proteinus cf. crenulatus</i> (Kurzflügelkäfer)							w
<i>Omalius rivulare</i> (Kurzflügelkäfer)							U
<i>Philonthus fuscipennis</i> (Kurzflügelkäfer)							w
<i>Zyras humeralis</i> (Kurzflügelkäfer)							w
<i>Oxypoda spec.</i> (Kurzflügelkäfer)							w
<i>Atheta spec.</i> (Kurzflügelkäfer)							w
<i>Onthophagus coenobita</i> (Blatthornkäfer)							o w t
<i>Peritelus sphaeroides</i> (Rüsselkäfer)							w
Catopidae (Nestkäfer)							
Cantharidae (Weichkäfer)							
Curculionidae (Rüsselkäfer)							
Orthoperidae (Faulholzkäfer)							
Spinnentiere (Arachnida)							
Phalangiidae juvenil							
Phalangiidae <i>Rilaena triangularis</i>							w
Trogulidae <i>Trogulus nepaeformis</i>							o w

Habitat: W = obligate Waldart (stenotop)
 w = Art bevorzugt den Lebensraum Wald (eurytop)
 O = obligate Offenlandart (stenotop)
 o = Art bevorzugt Offenlandhabitats (eurytop)
 T = Bewohner von wärmebegünstigten Standorten (stenotop)
 t = Art bevorzugt wärmebegünstigten Standorte (eurytop)
 U = Ubiquist - keine spezifische Bindung

Tab. 4: Bodenoberflächenaktive Käfer, Spinnen, Asseln, Tausend- und Hundertfüßer im Bereich der Streuobstbrache/Gehölzhang.

	Probenpunkt						Habitat
	I	II	IV	V	VI		
Clubionidae <i>Clubiona terrestris</i>	■						W
Gnaphosidae <i>Haplodrassus silvestris</i>			■				W
Gnaphosidae juvenil		■		■			w
Linyphiidae <i>Diplocephalus latifrons</i>					■		W
Linyphiidae juvenil					■		
Lycosidae <i>Pardosa lugubris</i>	■						w
Lycosidae <i>Pirata uliginosa</i>							o
Theridiidae <i>Robertus lividus</i>						■	w
Thomisidae <i>Oxyptila praticola</i>						■	o
Zodaridae <i>Zodarion italicum</i>	■						o
Zoridae <i>Zora spinimana</i>				■			o
Asseln (Isopoda)	■	■	■	■	■		
<i>Armadillidium vulgare</i>		■			■		
<i>Cylisticus convexus</i>				■			
<i>Philoscia muscorum</i>	■		■				
<i>Trichoniscus pusillus</i>			■				
Ohrwürmer (Dermaptera)	■	■	■	■	■		
<i>Aperygida albipennis?</i>		■					
Tausendfüßer (Diplopoda)	■	■	■	■	■		
<i>Glomeris marginata</i>	■				■		
Julidae spec.				■	■		
<i>Ommatoiulus cf. occultus</i>		■					
<i>Ommatoiulus sabulosus</i>	■				■		
<i>Polydesmus angustus</i>			■				

Habitat: W = obligate Waldart (stenotop)
 w = Art bevorzugt den Lebensraum Wald (eurytop)
 O = obligate Offenlandart (stenotop)
 o = Art bevorzugt Offenlandhabitate (eurytop)
 T = Bewohner von wärmebegünstigten Standorten (stenotop)
 t = Art bevorzugt wärmebegünstigten Standorte (eurytop)
 U = Ubiquist - keine spezifische Bindung

3 Bewertung der Kartierungsergebnisse

Die Notwendigkeit einer faunistischen Bestandserhebung tritt deutlich hervor, wenn man das faunistische Potential, hergeleitet aus verschiedenen Kartierungen (siehe Kapitel 5 Literatur) und Fundmeldungen mit dem tatsächlich nachgewiesenen Arteninventar (Kapitel 2) vergleicht.

Vögel/Aves

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 30 Vogelarten erhoben. Von besonderer Bedeutung ist der als Streuobstbrache im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium zu betrachtende Hangbereich im nördlichen Bereich. Nicht die einzelnen Arten, sondern die Artenvielfalt sind hier das besondere Kennzeichen der Vogel-Lebensgemeinschaften. Die Mehrzahl der hier nachgewiesenen Vogelarten sind Bewohner von Parks, Gärten oder extensiv genutzten Grünanlagen, also im wesentlichen Bewohner des menschlichen Siedlungsbereiches. Sie haben in dem von Menschenhand überformten Gelände einen Sekundärlebensraum gefunden. In der Roten Liste von Rheinland-Pfalz sind lediglich der **Grünspecht** und der **Pirol** (beide Status „gefährdet“) aufgeführt.

Viele der in Kapitel 1 aufgeführten seltenen und schützenswerten Arten konnten in diesem Jahr im Untersuchungsgebiet (UG) nicht nachgewiesen werden. Dies besagt jedoch nicht, daß diese Arten im UG nicht geeignete Lebensräume vorfinden würden. Eine Vielzahl der Strukturen, die diese, zum Teil bestandsbedrohten Arten, benötigen sind im UG vorhanden. Z.B. ernährt sich der **Wendehals** im wesentlichen von Ameisen, die im Hangbereich in überdurchschnittlich großer Zahl zu finden sind, und würde als Höhlenbrüter in den totholzreichen Bäumen auch optimale Nistgelegenheiten finden. Der nachtaktive **Ziegenmelker** besiedelt vor allem warme trockene Lebensräume, mit dem Schwerpunkt auf Kiefernwälder, wie sie im Westen direkt an das UG anschließen. Auch wäre hier eine Funktion des UG zumindest als Jagdgebiet (der Ziegenmelker fängt fliegend Mücken, Nachtschmetterlinge und Käfer) nicht auszuschließen. Der **Steinschmätzer** als Bewohner des Offenlandes ist ebenso ein potentieller Bewohner des UG, wie die als Bewohner von Weinbergsterassen und buschreichen Gelände angegebene sehr seltene **Zaunammer**. Da all diese seltenen, und damit absolut schützenswerten Arten, in den vorangegangenen Jahren im näheren Umfeld des UG nachgewiesen wurden, ist ein potentieller Besatz noch anzunehmen und zu berücksichtigen. Der fehlende Nachweis im Untersuchungsgebiet kann mehrere Ursachen haben: Die ungewöhnlichen Witterungsverhältnisse im Jahre 1996 können Auswirkungen auf die Bestandsdichten haben; Seltene Arten sind im allgemeinen Arten mit äußerst geringen Besatzdichten und trotz der hohen Begehungsfrequenz ist es möglich, daß vorhandene Tiere optisch/akustisch nicht erfaßt wurden; Die hohen Umgestaltungsaktivitäten einiger Grundstückseigentümer und die damit verbundenen massiven Lebensraumveränderungen können die Vögel für dieses Jahr aus dem Untersuchungsgebiet vergrämt haben.

Heuschrecken

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Heuschreckenarten nachgewiesen, das ist immerhin die Hälfte, der aufgrund der Biotopstrukturen und regionalen Vorkommen potentiell möglichen Arten. Diese hohe Artenzahl erhält zusätzliches Gewicht, betrachtet man die vergleichsweise geringe Größe des Untersuchungsgebietes. Von besonderer Bedeutung ist im UG die als Probefläche 1 bezeichneten Offenlandbereich mit Wiesen und Magerrasenabschnitten (siehe auch Karte „Lebensraumtypen“), mit Vorkommen des stark gefährdeten **Weinhähnchens** und der gefährdeten **Feldgrille**, **Heidegrashüpfer** und **Blaflügeligen Ödlandschrecke**. Feldgrille, Heidegrashüpfer und Blaflügelige Ödlandschrecke sind xerothermophil bzw. thermophil und nur auf Teilbereichen der Probefläche 1 nachgewiesen worden.

Typisch für extensiv genutzte Wiesen sind der **Nachtigall-Grashüpfer**, **Gemeiner Grashüpfer** und **Brauner Grashüpfer**. Sie sind nicht selten, und damit auch im Umfeld des Untersuchungsgebietes an Wegrändern und Wiesenstücken anzutreffen. Ebenfalls recht häufig war **Roesels Beißschrecke** zu hören. Als Art mit höheren Anforderungen an die Temperaturverhältnisse gilt weiterhin noch die Gebiet gefundene und in Rheinland-Pfalz potentiell gefährdete, aber regional noch recht häufige **Gemeine Sichelschrecke** sowie die **Rote Keulenschrecke**.

In allen Gebüsch- oder Baumdominierten Lebensraumabschnitten fanden sich in hohen bis sehr hohen Dichten die unter dem Schutz der Bundesartenschutzverordnung stehenden und in Rheinland/BRD stark gefährdeten **Weinhähnchen**. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen sehr hohen Bestandsdichten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, daß diese Art, ebenso wie die **Blaflügelige Ödlandschrecke** zu den regionalen Kostbarkeiten zählt und darum ein Schutz dieser Arten und der von ihnen besiedelten Biototypen/-strukturen an höchster Stelle stehen sollte. Weiterhin leben in den Hochstauden- und Gehölzabschnitten von Probefläche 1 die **Gewöhnliche Strauchschrecke**, das **Grüne Heupferd** mit seinem alles dominierenden Gesang, und die **Gemeine Eichenschrecke**.

In den nördlichen Hangbrachen wurde die **Waldgrille** in hoher Anzahl gefunden.

Auf einer nur wenige dutzend Quadratmeter großen vegetationsfreien Fläche im Bereich der Probenfläche 1 fanden sich wenige Exemplare der gefährdeten und unter dem Schutz der Bundesartenschutzverordnung stehenden **Blaflügeligen Ödlandschrecke**.

Die zum Teil sehr spezifischen Ansprüche der verschiedenen Heuschreckenarten an ihren Lebensraum spiegelt sich in ihrer starken Bindung an die Lebensraumtypen innerhalb der Probenflächen wieder. Gerade die Kleinkräumigkeit der verschiedensten nebeneinander vorkommenden Habitatstrukturen ist die Ursache für die vorgefundene Artenvielfalt. Diese anthropogengeprägten Standorte der alten Kulturlandschaft drohen im Rahmen der fortschreitenden Verbuschung im Rahmen der natürlichen Sukzession, oder wie hier im aktuellen Fall durch Bebauung verloren zu gehen.

Die hier vorgefundenen Heuschreckenarten sind zum Teil typische Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen (BLAB 1986). Das Vorhandensein dieser Arten, trotz dem Fehlen der dazugehörigen Vegetationsgesellschaften, zeigt einmal mehr die unterschiedlichen Ansprüche von Flora und Fauna an ihren Standort. Für die Mehrzahl der Tierarten ist die Struktur des Habitats und dessen mikroklimatische Aspekte wesentlich wichtiger als das Vorhandensein bestimmter Pflanzengesellschaften oder Bodentypen.

Bodenoberflächenaktive Gliedertiere (Käfer, Spinnen, Asseln, Tausend- und Hundertfüßer)

Die Erfassung der bodenoberflächenaktiven Fauna wurde im Bereich der Streuobstbrache im Norden des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Aufgrund von Konkurrenzeffekten wurden jedoch die ursprünglich zu untersuchenden Laufkäfer nur in geringer Anzahl gefunden, weshalb die Auswertung auf alle Käfer, die Spinnen, Asseln, Tausend- und Hundertfüßer ausgeweitet wurde. Soweit Literaturdaten vorliegen wurden die Lebensraumansprüche dieser Artengemeinschaften ausgewertet.

Dominierende Art der Streuobstbrache war zweifellos die **Kleine Rote Waldameise** *Formica polyctena*, gefolgt von den ebenfalls individuenreichen Asseln. Die in allen Proben des Transekts in großer Zahl gefundenen Asselarten **Amadillidium vulgare**, **Cylisticus convexus**, **Philoscia muscorum** und **Trichoniscus pusillus** kommen häufig in gestörten Gehölzdominierten Habitaten und Wäldern vor. Die hohe Artenzahl der kalkbedürftigen Asseln, wie die der Tausendfüßer, deuten auf das Vorhandensein von kalkhaltigen Flugsandanteilen im Substrat des Hanges, da der Buntsandstein allein nicht das für diese Artengruppen lebensnotwendige Calcium beinhaltet.

Bei den Käfern und Spinnen ist der Kenntnisstand über Lebensraumansprüche und -präferenzen ungleich höher, so daß hier eine weitergehende Aussage möglich ist. Der weitaus größere Teil der Arten ist mehr oder weniger eng an das Habitat Wald gebunden. Den höchsten Artenreichtum besitzt der Probenpunkt I. Diese Stelle befand sich am nächsten zum Rand der Brachfläche. Aber auch im Bereich des Gehölzbestandes befinden sich einige Auflichtungen, so daß man hier nicht mehr von einem geschlossenen Gehölzmit Waldinnenklima sprechen kann. Vielmehr finden sich auch noch 40 Meter von Gehölzrand entfernt im Inneren unter den Käfern und Spinnen noch typische Offenlandarten, wie **Punktierter Nebelfleckenläufer** *Asaphidion flavipes*, **Häufiger Kanalkäfer** *Amara communis*, **Wolfsspinne** *Pirata uliginosa*, **Krabbenspinne** *Oxyptila praticola*, **Sackspinne** *Zora spinimana* und die **Ameisenjägerspinne** *Zodarion italicum*.

Fledermäuse

Bei den Nachtbegehungen konnte im Bereich der Straßenlaterne am aktuellen Ostrand der Bebauung mehrfach eine jagende Zwergfledermaus beobachtet werden (Bestimmung mit Bat-Detektor).

3.1 Gefährdungspotential durch die geplante Bebauung

Die Baumartenzusammensetzung der Streuobstbrache und die hangparallelen Trockenmauern im Hang, sowie einige Aussichtspunkte im Bereich westlich der Bebauung Nolzeruhe weisen darauf hin, daß es sich bei dieser Landschaft zumindest in der ersten Hälfte dieses Jahrhundert im wesentlichen um eine offene Kulturlandschaft dominiert durch Streuobstnutzung, handelte. Einige, heute völlig eingewachsene Aussichtspunkte mit Erstellungsdatum zwischen etwa 1920 bis 1936 (z.B. „Nolze 1936“) sind so angelegt, daß man theoretisch die gesamte Rheinebene überblicken kann. Diese alte Kulturlandschaft mit ihrer Vielzahl an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist bereits durch die aktuelle Verbuschung infolge der Nutzungsaufgabe, der intensiven Freizeitnutzung und die erfolgte Bebauung nur noch in Fragmenten vorhanden.

Eine eventuelle und möglicherweise auch nur teilweise Bebauung im Bereich der offenen Wiesen-Flächen (Grundstücke Fl.Nr. 6726/48, 6726/8, 6726/6, 6726/5, 1283, 1283/2 und 1283/3) würde einen schweren Eingriff in den lokalen Artenbestand bedeuten. Die verbleibenden geeigneten Offenlandbereich im näheren Umfeld haben dann eine zu geringe Fläche und zum Teil nicht die geeigneten Biotopstrukturen um den Flächenverlust abpuffern zu können. Die Folge wäre eine Extinktion von lokalen bedeutsamen artenreichen Vorkommen.

Eine eventuelle Bebauung der Streuobstbrache im Norden des Untersuchungsgebietes stellt einen weit in den Hang hinabreichenden Eingriff in das Mikroklima dar. Weiterhin wird die dort lebende Tierwelt, vor allem Vögel, aber auch eventuell in den alten Bäumen lebende höhlen- und spaltenbewohnenden Fledermäuse vor allem in der Bauphase und den nachfolgenden Jahre bis zur ausreichenden Begrünung der Gärten beunruhigt und zum Teil vergrämt.

3.2 Eingriffsminimierung und Ausgleichmöglichkeiten

Eine eventuelle Bebauung der Streuobstbrache im Norden des Untersuchungsgebietes, im Ausmaß des Vorschlags zum 2. Vorentwurf vom 12/95 zum Bebauungsplan „Nolzeruhe“ angefertigt durch das PLANUNGSBÜRO WSW & PARTNER aus Kaiserslautern, stellt einen ausgleichbaren Eingriff dar. Bei Festlegung der hangabwärts anschließenden Gehölze als „zu erhaltenden Gehölzbestand“ ist aus Sicht des Biotopschutzes anhand der eigenen Erfassungsdaten nichts gegen eine Bebauungstiefe von etwa 20 Meter vom Rand der Straße „Nolzeruhe“ einzuwenden. Es bleibt ein über 70 Meter breiter Streifen der totholzreichen Gehölzbrache erhalten. Während der Bauphase sollte eine weiter in die Brache reichende Beeinträchtigung durch Lagerung, Befahren und Lärm vermieden werden. Eine besondere Rücksichtnahme der Bauphase auf Brutzeiten scheint aufgrund des aktuellen Vogelbestandes nicht dringend notwendig. Die Grundstücke sollten zum verbleibenden Teil der Streuobstbrache in ausreichender Dichte mit standortsgetreuen einheimischen Gehölze bepflanzt werden. Dies dient dem Schutz der Tierwelt der Streuobstbrache vor zu weitreichenden Störungen durch den Menschen. Eine Bebauung der Grundstücke FlSt Nr. 1282/4,

1282/3 und 1282/5 würde zu einer weiteren Fragmentierung der Streuobstbrache beitragen. Auf einer Länge von 150 Metern würde der Waldrandbereich zerstört. Diese Teilmaßnahme wäre nicht ausgleichbar. Zum Ersatz wäre es denkbar, Grundstücke im anschließenden nordöstlichen Endbereich der Streuobstbrache durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in extensive Streuobstwiesenbereiche zurückzuführen. Dies wären durch ein gemäßigtes Auflichten, vor allem durch Herausnahme der Birken, und jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu bewerkstelligen. Eine dichtere Bepflanzung ausreichend dimensionierter standortsgetreuer einheimischer Gehölze sollte in jedem Fall den Abschluß der Bebauung bilden.

Eine eventuelle, auch die teilweise Bebauung im Bereich der „Heuschreckenflächen“ Grundstücke Fl.Nr. 6726/48, 6726/8, 6726/6, 6726/5, 1283, 1283/2 und 1283/3 würde einen schweren Eingriff in den lokalen Artenbestand bedeuten und ist auf gleicher Fläche nicht ausgleichbar. Als Ersatz für die Zerstörung des etwa 5.000 - 6.000 m² aus faunistischer Sicht wertvollen Offenlandbereiches kommen die Entwicklung von angrenzenden Brachen, Freizeitgärten oder dahinter gelegenen brachliegendem Rebland im angrenzenden Naturschutzgebiet zu potentiell gleichwertigen Flächen in Frage. Um den Tier- und Pflanzenarten eine Chance zur Übersiedlung zu gewährleisten sind mehrere Jahre zu veranschlagen. Zunächst benötigt die Entwicklung der Ersatzflächen zu Extensivwiesen minimal 2-3 Jahre. Erst dann besteht eine Chance für die von der geplanten Bebauung betroffenen Tier- und Pflanzenarten die Ersatzflächen zu besiedeln. Für die Besiedelung der für Gliedertiere vergleichsweise weit entfernten Biotope sind nach dem Vorhandensein der entsprechenden Biotopgüte nochmals minimal 2 Vegetationsperioden notwendig. Ist es nicht möglich diese Zeiträume einzuhalten, bietet sich zusätzlich die Entwicklung der südlich, auf Wachenheimer Gemarkung, anschließenden Wiesen und Brachen an. Diese können die Flächenverluste durch die Baumaßnahme zwar nicht ersetzen, könnten aber zu einer vergleichbaren Biotopqualität entwickelt werden, so daß die Tier- und Pflanzenarten ein räumlich anschließendes Ausweichhabitat finden könnten, um in der Folge die Ersatzflächen im NSG zu besiedeln. Auch hier ist es notwendig, daß den Tieren eine volle Vegetationsperiode Zeit gegeben wird, um zu gewährleisten, daß die Eiablage, die zum überwiegenden Teil in die oberste Erdschicht, beziehungsweise in die unteren Abschnitten der Pflanzen erfolgt, auch in den Ersatzflächen stattfinden kann.

Im folgenden werden 3 mögliche Szenarien für das weitere Vorgehen bezüglich der Offenlandflächen umrissen:

Szenario I

Nulllösung

Die Offenlandflächen werden nicht bebaut und die zerstörten Birkenwald- und Waldrandflächen nach Gesichtspunkten des Arten- und Biotopschutz wieder entwickelt.

Aus der Sicht des Arten- und Naturschutz ist dies die zu bevorzugende Variante. Auch landespflegerische Argumente wie zum Beispiel die Erhaltung

des Landschaftsbildes sprechen für eine Nichtbebauung der Brundstücke und die Wiederherstellung des Gehölzbestandes.

Szenario II

Ausgleich auf Wachenheimer Gemarkung

Bei Bebauung der Offenlandbereiche ist es aus Gründen des Arten- und Biotopschutz notwendig, die zerstörten Lebensräume durch Entwicklung vorher ungeeigneter Flächen neu zu schaffen. Die Wahrscheinlichkeit, daß diese Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Erfolg gekrönt werden, hängt direkt mit der Entfernung und der Art der zwischen zu ersetzenden und Ersatzflächen liegenden Grundstücke ab. Aus diesem Grund ist die bevorzugte Variante die Schaffung von Offenlandflächen auf Wachenheimer Gemarkung. Hier finden sich direkt an das Baugebiet angrenzend zum Teil brachgefallene und verbuschte Flächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen und extensive Erhaltungsmaßnahmen zu einer Biotopqualität entwickelt werden können, um in Folge die Zerstörung der Lebensräume infolge der Bebauung auszugleichen.

Hierzu ist es denkbar durch eine zweimal im Jahr stattfindende Mahd Teile der angrenzenden Grundstücke FlStNr. 6359/44, 6359/44, 6359/11, 6359/42 (Gemarkung Wachenheim) als Trittstein- und Pufferflächen zu den eigentlichen Ausgleichsflächen zu entwickeln. Als Ausgleichsflächen kämen daran anschließend die Grundstücke FlStNr. 6359/32, 6355/4 und die westlich folgenden Grundstücke bis etwa einschließlich FlStNr. 6359/29 in Frage. Das Flächenverhältnis zwischen zerstörter Fläche und Ausgleichfläche kann hier, aufgrund der räumlichen Nähe, mit 1:1 veranschlagt werden, also für 5000 m² Flächenbedarf sind 5000 m² Ersatzlebensräume zu schaffen. Bei der praktischen Umsetzung ist zu beachten, daß bei den erforderlichen Freistellungsarbeiten ein Gehölz- oder Gebüschstreifen von etwa 15 Metern als Sicht- und Störungsschutz zum Siedlungsbereich hin zu erhalten ist. Nach den Freistellungsarbeiten, das Schnittgut kann in den Randbereichen des Geländes gelagert werden und trägt dort noch zur Lebensraumvielfalt bei, kann durch zweimal jährliche Mahd in den ersten beiden Jahren die Wiesenflächen entwickelt werden. Eine Anlage als Streuobstwiese wäre zu begrüßen. Es ist zu berücksichtigen, daß es unter Umständen Jahre bis Jahrzehnte dauern kann, bis die zu entwickelnden Flächen das Entwicklungsziel erreichen werden. In den ersten Jahren werden nur Lebensräume für die Generalisten unter den Tier- und Pflanzenarten vorhanden sein. Die auf den zerstörten Flächen vorkommenden Spezialisten benötigen eine ungleich längere Zeit um diese Fläche wieder zu besiedeln. Hierbei ist räumliche Vernetzung ein Faktor, der sich positiv auf die Neubesiedelung auswirkt. Daraus ergibt sich, daß es notwendig ist, zuerst die Ersatzflächen zu schaffen und nach mehreren Vegetationsperioden, und damit der Möglichkeit der Besiedlung der Ersatzflächen durch die betroffenen Tier- und Pflanzenarten, erst den Eingriff auf den zu bebauenden Grundstücken durchzuführen. Wünschenswert wäre hier ein mittelfristiger Zeitraum von etwa 3-5 Jahren. Es sind neben der Bereitstellung von geeigneten Flächen auch die entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen; um in den Folgejahren das der zu ersetzenden Fläche entsprechende Artenpotential zu erhalten.

Szenario III

Ersatz auf Bad Dürkheimer Gemarkung (NSG)

Bei geplanten Bebauung der Offenlandbereiche ist es aus Gründen des Arten- und Biotopschutz notwendig, die zerstörten Lebensräume durch Entwicklung vorher ungeeigneter Flächen neu zu schaffen. Die Wahrscheinlichkeit, daß diese Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Erfolg gekrönt werden, hängt direkt mit der Entfernung und der Nutzung der zwischen zu ersetzenden und Ersatzflächen liegenden Grundstücke ab. Aus diesem Grund ist die Variante „Ersatz auf Bad Dürkheimer Gemarkung“ diejenige mit dem größten Zeit- und Flächenbedarf.

Infragekommende Grundstücke sind vor allem brachgefallene Weinparzellen im Bereich des östlich angrenzenden Naturschutzgebietes. Es wird davon ausgegangen, daß sich hier ähnliche Artengesellschaften wie auf den zu bebauenden Grundstücken entwickeln werden können. Hier ist bei der Kalkulation der Ersatzflächen ein Flächenzuschlag von +50%, als Ausgleich für die Entzerrung der ursprünglichen Einheiten, zu veranschlagen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß es unter Umständen Jahre bis Jahrzehnte dauern kann, bis die zu entwickelnden Flächen die selbe Lebensraumwertigkeit aufweisen werden. Hier werden in den ersten Jahren nur Lebensräume für die Generalisten unter den Tier- und Pflanzenarten vorhanden sein. Die auf den zerstörten Flächen vorkommenden Spezialisten benötigen eine ungleich längere Zeit um diese Fläche wieder zu besiedeln. Diese Zeitspanne verlängert sich mit steigender Entfernung der Ersatzflächen, da die Wahrscheinlichkeit der Besiedelung stetig sinkt. Der Eingriff wird gemindert, wenn zuerst die Ersatzflächen geschaffen werden und nach mehreren Vegetationsperioden, und damit der Möglichkeit der Besiedelung der Ersatzflächen durch die betroffenen Tier- und Pflanzenarten, der Eingriff stattfindet. Wünschenswert wäre hier ein mittelfristiger Zeitraum von etwa 5-10 Jahren. Es sind neben der Bereitstellung von geeigneten Flächen auch die entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, um in den Folgejahren das der zu ersetzenden Fläche entsprechende Artenpotential zu erhalten. Um die Übersiedlung zu fördern, wäre es notwendig im potentiellen Besiedelungskorridor kleinflächige Grünlandbereiche, wie zum Beispiel Grundstück F1StNr. 1287, in den ersten Jahren teilweise zu mähen, um die Übersiedlung und damit auch die Entwicklung der Ersatzflächen voranzutreiben.

Die praktische Umsetzung der Pflege- und Entwicklung der Ersatzflächen kann durch Freistellung möglichst räumlich angrenzender Grundstücke und anschließender einmal jährlicher Mahd mit Abtransport des Schnittgutes erfolgen.

4 Zusammenfassung

Aus diversen Quellen läßt sich für das Gebiet des Bebauungsplanes „Nolzeruhe“ Ortsteil Seebach, Bad Dürkheim, Rheinland-Pfalz ein hohes Potential an seltenen oder gefährdeten Tierarten ableiten.

Bei 11 Begehungen, wurden die Artengruppen Vögel/Aves, Heuschrecken/Saltatoria und Käfer/Coleoptera, Spinnentiere/Arachnida, Asseln/Isopoda, Hundert- und Tausendfüßer/Myriapoda erfaßt.

Von 30 nachgewiesenen Vogelarten werden 2 als im Land Rheinland-Pfalz gefährdet eingestuft. Wertbestimmend ist aber die hohe Artenzahl der gemeinsam vorkommenden Arten und das Potential an weiteren nicht nachgewiesenen Arten.

Von 14 nachgewiesenen Heuschreckenarten werden 1 als im Land Rheinland-Pfalz stark gefährdet, 3 als gefährdet und 1 als potentiell gefährdet eingestuft. Ein als wertvoll eingestuftes Teilgebiet ist im Falle einer Bebauung nicht ausgleichbar verloren. Für den Ersatz dieser Biotopflächen werden Vorschläge mit konkreten Maßnahmen erarbeitet. Die drei Varianten sind in fallender Wertigkeit geordnet:

- *Szenario I Nulllösung*
Aus Gründen des Arten- und Naturschutz die sinnvollste Variante
Entwicklung der Gehölze zum Bestand im Jahre 1994 ist zu begrüßen
- *Szenario II Ausgleich auf Wachenheimer Gemarkung*
gleicher Flächenbedarf wie die zerstörten Flächen
Bebauung bereits etwa drei Vegetationsperioden nach Durchführung der ersten Maßnahmen möglich
- *Szenario III Ersatz auf Bad Dürkheimer Gemarkung (NSG)*
etwa 150% Flächenbedarf der zerstörten Flächen
Bebauung frühestens fünf Vegetationsperioden nach Durchführung der ersten Maßnahmen möglich

Die Erfassung der Bodenfauna ergab keinen weiteren Ausgleichs- oder Ersatzbedarf.

5 Literatur und verwendete Unterlagen

- Bellmann, H. (1993): Heuschrecken beobachten und bestimmen. 2. Aufl. Naturbuch-Verlag.
- Bellmann, H. (1993): Die Stimmen der heimischen Heuschrecken. CD. Naturbuch-Verlag.
- Bezzel, E. (1995): Handbuch Vögel. BLV-Verlag, 541 pp.
- Biotopkartierung Bad Dürkheim Biotop H18, W11, W10, H6.
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz Biotop 65151057, 65151058, 65151059.
- Blab, J. (1986): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag.
- Brauns, A. (1976): Taschenbuch der Waldinsekten. 817 S.. G. Fischer Verlag Stuttgart.
- Ester, C. (1988): Qualitative Bestandserfassung der Orthoptera in Trockenbiotopen am Haardtrand... Facharbeit in Biologie.
- Entwurf des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Nolzeruhe“, Planungsbüro WSW.
- Faunistische Daten der Pollichia, Herr Raudszus.
- Hess, C.-R., Reichard, V. (1988): Zur ornithologischen Bedeutung von Biotoptypen in Weinbaugebieten. Natur und Landschaft 63: 11-14.
- Roché, J.C. (1990): Die Vogelstimmen Europas. Frankh-Kosmos.
- Simon, L. (1988): Faunistik und Gefährdung ausgewählter Geradflügler (Orthoptera) im südlichen Rheinland-Pfalz. Mainzer naturwiss. Archiv 26: 23-73.
- Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nolzeruhe“, Planungsbüro WSW Stand Mai 1995.