

**LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
MIT AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

LANDESPFLGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (Beigabe zum Bebauungsplan)

Die Stadt Bad Dürkheim will durch den vorliegenden Bebauungsplan ein erklärtes städtebauliches Entwicklungsziel, das auch in der Dorferneuerungsplanung diskutiert und detailliert wurde, verwirklichen. Durch die Siedlungsfläche zwischen Rotsteiger Weg mit anliegender Bebauung und Baugebiet an der Waldstraße soll eine Abrundung entstehen. Diese Siedlungsentwicklung soll maximal bis zum Geländeversprung oberhalb des jetzigen Flurstücks 1407/2, als einer natürlichen Zäsur, gehen. Für die geplante Fläche besteht ein dringender Wohnbedarf innerhalb des Stadtteiles Leistadt.

Methodik der Bestandsaufnahme

Aufbauend auf dem Material zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, das durch den Landschaftsplan der Stadt Bad Dürkheim zum Flächennutzungsplan vorliegt, wurde eine ergänzende, intensive Bestandsaufnahme vor Ort gemacht.

Naturräumliche Einordnung

Der Planungsraum hat Teil an den beiden naturräumlichen Haupteinheiten "Nördliches Oberrhein-Tiefland" mit der Haupteinheit Haardttrand und der Untereinheit "Unterhaardt" und der naturräumlichen Haupteinheit "Haardtgebirge" mit der Haupteinheit "Pfälzer Wald" und der Untereinheit "Leininger Sporn". Die Abgrenzung kann nicht parzellenscharf durchgeführt werden, jedoch ist unser Plangebiet wohl dem Leininger Sporn zuzuordnen. Dieser wird wie folgt charakterisiert:

Dieser stark herausgehobene Vorsprung der Karlstalstufe des oberen Hauptbundsandsteins und der Karneolstufe des oberen Bundsandsteins unterliegt geringerem Nutzungsdruck des Menschen als der Neustädter Gebirgsrand. Sie ist im Raum Bad Dürkheim vollständig von Wald bedeckt (Kiefern dominieren).

Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus 3 unterschiedlichen Teilgebieten zusammen. Der nördliche Bereich, unterhalb der Weinberge, mit dem Flurstück 1407/2 bzw. Teilen davon, ist seit dem Erwerb durch die Stadt in Erwartung einer Überplanung brachgefallen bzw. wird aus Platzgründen im Rahmen von Baumaßnahmen in der Waldstraße als Baulager genutzt. Der mittlere Teil, mit den Flurstücksnummern 1407/2, 1411, 1412/6 wird intensiv weinbaulich genutzt. Der südliche Teil der an die Bebauung der Waldstraße rückwärtig anschließt, entspricht überwiegend einer Dorfgebietsbebauung mit Zier-, Nutz- und Obstgärten.

Auf den bebauten Grundstücken befinden sich Wohn- und Nebengebäude, die dem Rotsteiger Weg zugeordnet sind. Die Flächen seitlich dieser Gebäude sind größtenteils befestigt. Die rückwärtigen Grundstücks-teile, auf denen keine Nebengebäude stehen, werden als Gärten genutzt.

Der Flutgraben südlich der Plangebietsfläche, zur Bebauung an der Waldstraße hin ist nicht dauernd wasserführend und ohne jeden Strauch- und Baumbewuchs. Er ist mit einem Regelprofil und Betonhalbschalen ausgestattet.

Der folgende Plan und die Bildseiten sollen den Bestand näher darstellen:



Blick vom Rotsteiger Weg über den Baustofflagerplatz (Flst.Nr. 1407/2) zum Geländeversprung unterhalb der Weinberge.



Blick von den nördlich angrenzenden Weinbergen in das brachgefallene Gelände mit leichter Verbuschung.

BIOTYPEN - BESTAND
 ROTSTEIGER WEG
 LEISTADT
 M. 1:1000
 STAND: 1990

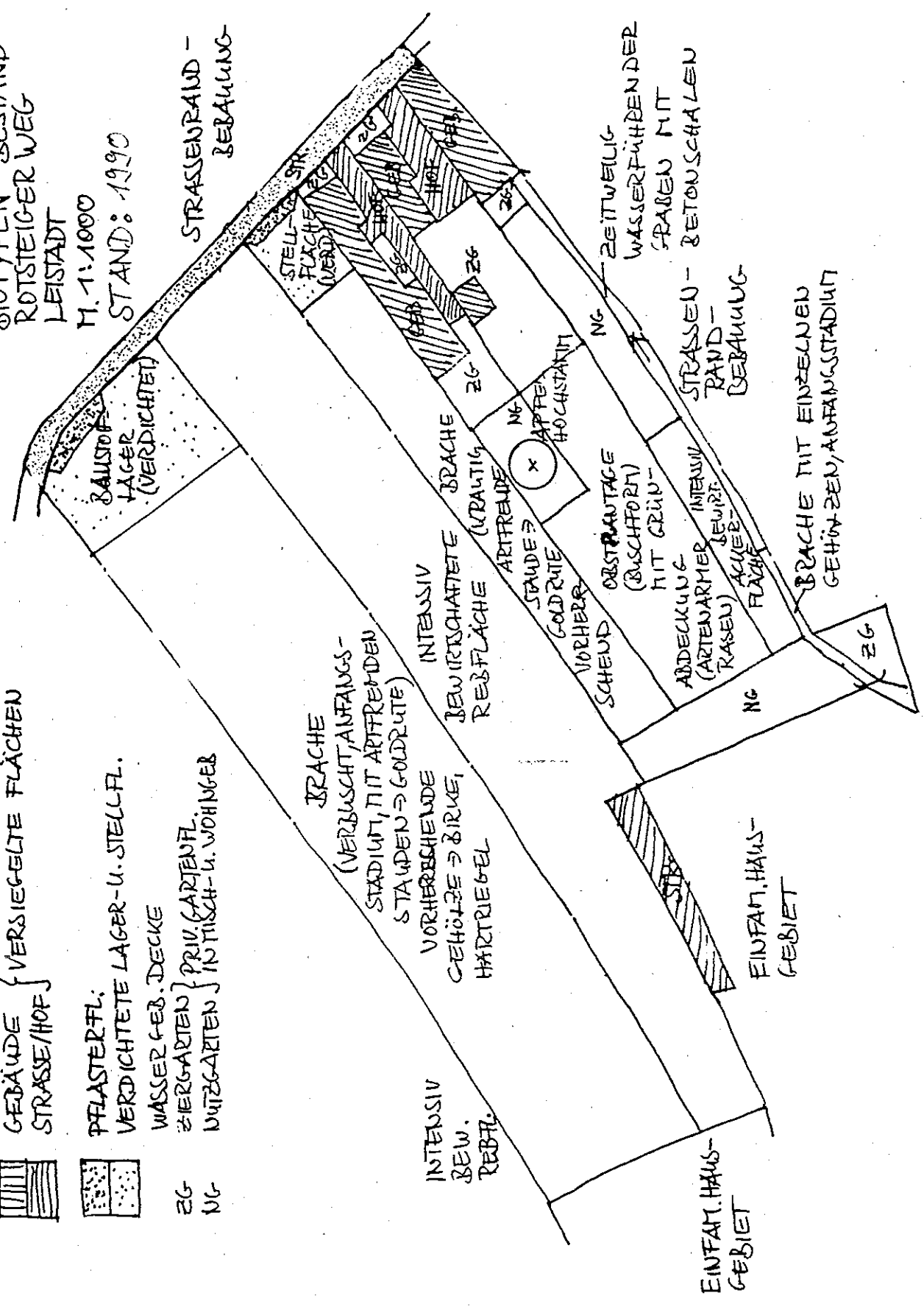
STRASSENRAUD -
 BEBAUUNG

GEBÄUDE } VERSIEGELTE FLÄCHEN
 STRASSE/HOF }

PFLASTERFL.
 VERDICHTETE LAGER- U. STELLFL.
 WASSERFEB. DECKE
 ZIERGARTEN } PRIV. GARTENFL.
 NUTZGARTEN } IN MISCHE- U. WOHNGEB.



ZG
 NG



INTENSIV
 BEW.
 RECHT.

BRACHE
 (VERBUSCHT, ANFANGS-
 STADIUM, MIT ANTFRENDEN
 STÄNDEN -> GOLDRUTE)

VORBER
 SCHAEND
 BRACHE
 (VERBUSCHT, ANFANGS-
 STADIUM, MIT ANTFRENDEN
 STÄNDEN -> GOLDRUTE)

ARTREIDE
 STAUDE ->
 APFEL
 HOCHSTAMM

ORSTRANTAGE
 (BUSCHFORM)
 MIT GRÜN-
 ABDECKUNG
 (ARTENARMER
 INTENSIV
 BEW.
 RASEN)
 AKTIVE
 FLÄCHE

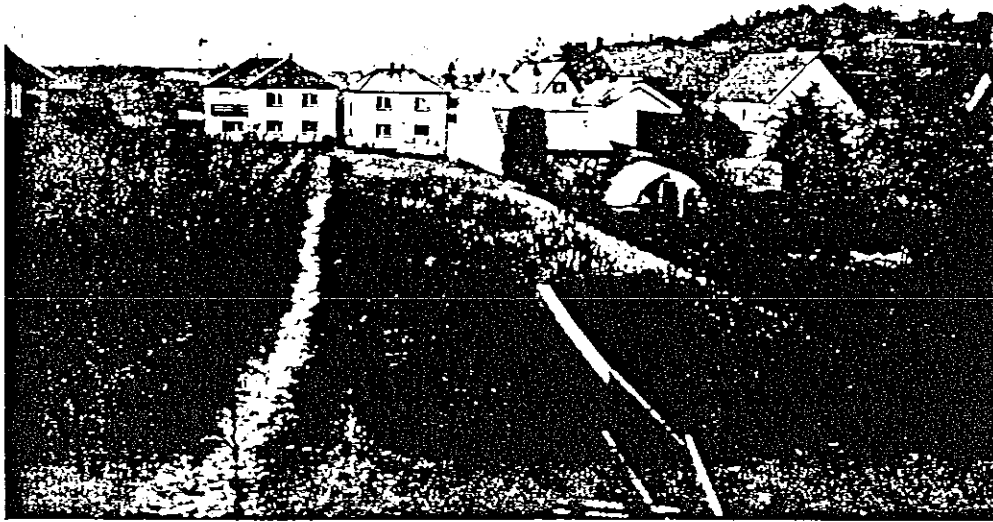
STRASSEN-
 RAUD-
 BEBAUUNG

ZEITWEILIG
 WASSERFÜHRENDER
 GRABEN MIT
 BETONSCHALEN

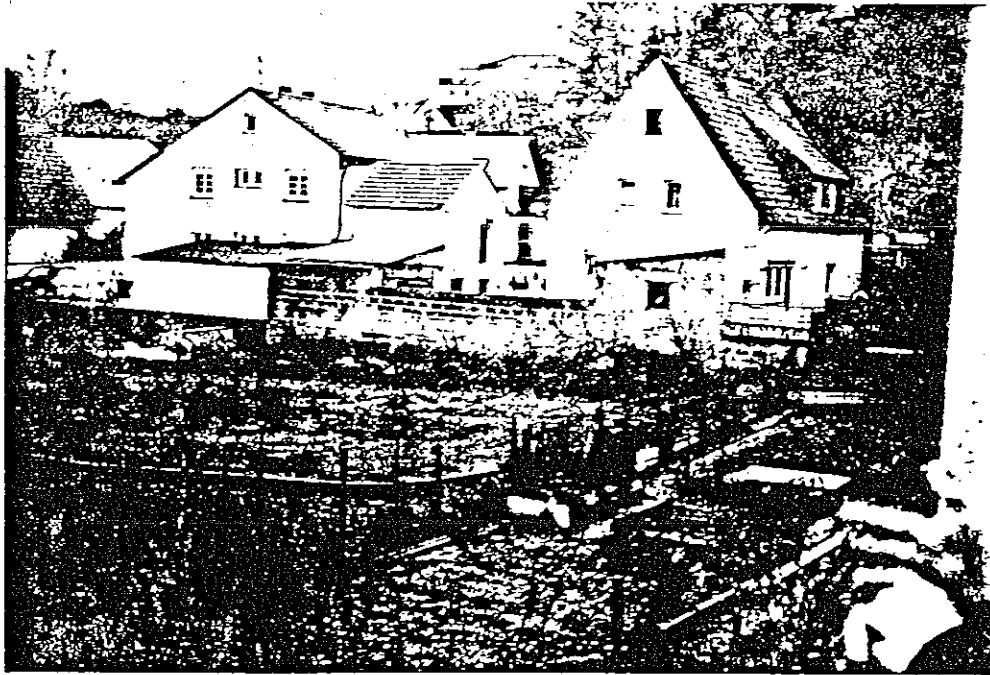
BRACHE MIT EINZELNEN
 GEHÄUZEN, ANFANGSSTADIUM

EINFAM. HAUS-
 GEBIET

EINFAM. HAUS-
 GEBIET



Blick von der Ringstraße zum Rotsteiger Weg über die weinbaulich genutzte und die brachgefallene, krautige Fläche oberhalb der Gärten.



Blick von der Ringstraße zur Rückseite der Waldstraßenbebauung über Nutzgarten und Buschobstplantage. Der Flutgraben vor der Bebauung ist wegen fehlendem Gehölzbestand nicht erkennbar.

Potentiale, die den Raum charakterisieren und ihre Beeinträchtigung durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

Boden:

Das Plangebiet liegt im Bundsandsteingebiet. Die Art der Ablagerung ist als Gehängelehm aus Löß oder älteren Gesteinen anzusehen. Die Bodentypengesellschaft wird durch einen kleinflächigen Wechsel verschiedener Bodentypen mit Rigosolen charakterisiert. Die Bodenarten sind Steine bis Tone. Die geologische Altersstellung entspricht dem Quaternär bis Paläozoikum. Bei den vorhandenen Böden besteht leicht die Gefahr von Staunässeerscheinungen oder der Beeinträchtigung der Bodendurchlüftung wegen der vorhandenen Quellfähigkeit. Außerdem ist eine Erosionsgefährdung unter dem Einfluß von Niederschlägen oder Windangriff bei Trockenheit vorhanden. Insgesamt sind die Böden auf den Lößflächen die besten Standorte für den Wein-, Obst- und Ackerbau.

Bei einer Maximalausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, 0,6, einer zulässigen Überschreitung um 50 % und der geplanten Straßenführung ergibt sich eine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung zu den derzeit bebauten und versiegelten Grundstücksflächen. Auf diesen zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen, die Durchflutung und Feuchte des Bodens nimmt ab und das Bodenleben wird vernichtet.

Oberflächenform:

Das Plangebiet ist von Nordwest nach Südost fallend und grenzt nördlich an einen kleinen Geländeversprung zu den darüberliegenden Weinbergen an. Eingriffe in das typische Geländere relief sollen durch die Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen dargestellt sind, weitgehend unterbunden werden, um das Landschaftsbild nicht durch unmaßstäbliche Aufschüttungen und Einschnitte zu zerstören. Die Bebauung und Wegführung soll der Geländesituation weitgehend angepaßt werden. Dadurch soll außerdem der Mutterboden weitestgehend an seinen natürlichen Standorten verbleiben.

Wasser:

Im Bundsandstein treten zwar ergiebige Grundwasser auf, diese versinken jedoch zum Großteil im Bereich der zahlreichen tektonischen Bewegungsbahnen am Rand des Oberrheingrabens. Die Böden um Leistadt geben bei Niederschlägen das Wasser schnell ab. Um Leistadt wurde ein System von Rückhaltebecken mit Flutgräben zum Schlittgraben geschaffen. Der Flutgraben der das Plangebiet südlich begrenzt weist oberhalb des Neubaugebietes an der Ringstraße ein Regenrückhaltebecken auf. Becken und Graben sind nicht dauerwasserführend. Gemäß den Angaben von Ortskundigen treten entlang der nördlichen Plangebietsgrenze unterhalb des Rotsteiger Weges bei Niederschlägen hangdrückende Wasser zu Tage, die über die Ringstraße auf die Waldstraße fließen. Das jetzt auf den befestigten und bebauten Grundstücksteilen anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils der Kanalisation zugeleitet.

Auf den unbefestigten Flächen versickert das Niederschlagswasser. Durch zu erwartende zusätzliche Versiegelung wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Um eine Belastung von Kanalisation und nachfolgenden Gewässern möglichst gering zu halten, wird eine Versickerung der unbelasteten Oberflächenwässer (Dachflächen) und Drainagewässer auf den Grundstücken angestrebt. Dies sollen über offene Wasserführung (Versickerungsgräben) und Versickerungsflächen (Tümpel mit Feuchtwiese) in dem, im Plangebiet gekennzeichneten Grünstreifen erfolgen und mit einem Überlauf an den Flutgraben versehen werden. Da die Stadt Eigentümer des Plangebietes ist, wird diese Versickerung durch privatrechtliche Regelung beim Grundstücksverkauf gesichert bzw. auf der Grünanlage angelegt.

Ob an der nördliche Plangebietsgrenze evtl. auftretendes drückendes Hangwasser gesammelt und dem Versickerungsgrabensystem zugeführt werden soll, um zum einen eine Befeuchtung der Wohnbebauung zu vermeiden und zum anderen den Wasserhaushalt im Grabensystem zu verbessern, wäre zusammen mit dem Grundwasserstand und seiner Auswirkung auf die Gründungstiefe zu klären.

Durch die Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Ein deutliches Absinken des Grundwasserstandes ist jedoch dadurch nicht zu erwarten.

Der vorhandene Flutgraben dient der Aufnahme der Oberflächenwässer aus den östlich und nördlich gelegenen Hangbereichen. Durch eine teilweise Zuführung der Oberflächenwässer aus dem geplanten Baugebiet und die Anlage eines "Feuchtbios" i. V. m. einer Obstwiese nördlich des Flutgrabens im Plangebiet, soll dieser sowohl ökologisch, als auch von der Erholungsfunktion her aufgewertet werden.

Direkt an der Westgrenze des westlich angrenzenden Baugebietes endet die Wasserschutzzone III des nächstliegenden Wasserschutzgebietes.

Klima/Luft:

Das Plangebiet liegt in den klimabegünstigsten Landschaften Deutschlands. Es ist trocken, mild, ausgeglichen und zeichnet sich durch hohe Sonnenscheindauer aus. Selten tritt eine geschlossene Schneedecke auf. Es herrschen Winde von südwestlicher nach nord-östlicher Richtung vor. Die durch den Taleinschnitt dem Flutgraben folgende langsam anfließende Kaltluft bei Nacht wird bereits durch die vorhandene Bebauung an Ringstraße und Waldstraße und darauf folgend am Stephansstück gestört.

Durch die geplante Bebauung werden voraussichtlich keine vorhandenen Luftaustauschbahnen weitergehend beeinträchtigt. Im bebaubaren Plangebiet ist die vorhandene Bepflanzung für die O₂-Produktion von geringerer Bedeutung. Die entfallenden O₂-Produktionsmassen sollen durch weitgehende Offenhaltung und intensive Begrünung (standortgerechte Laubgehölze) der nicht überbauten Grundstücksteile gleichwertig ersetzt werden.

Durch die zu erwartende Bebauung und Flächenversiegelung und die süd- bzw. südwestorientierten Wandflächen kann sich die Temperatur leicht erhöhen und die Luftfeuchte aufgrund der geringeren Verdunstung abnehmen. Aufgrund der vorgesehenen intensiven Durchgrünung und des ausgedehnten Grünzuges am Flutgraben, der als tiefgelegene Fläche gleichzeitig der potentiellen Entstehung eines "Kaltluftsees" dienen kann, kann die zu erwartende kleinklimatische Beeinträchtigung z. T. ausgeglichen werden.

Eine weitere Verbesserung des Kleinklimas ließe sich durch eine verstärkte Förderung der Anpflanzung von Kletterpflanzen an den Hauswänden, speziell den Süd- bzw. Südwestorientierten Wänden erreichen. Dazu wäre Überzeugungsinitiative und Unterstützung seitens der Kommune förderlicher als baurechtliche Festsetzungen.

Arten- und Biotoppotential:

Die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes liegt im Übergang zwischen Hainsimsen-Buchenwald und Buchen-Eichenwald. Bei der Pflanzenwahl für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist weitestgehend auf Pflanzen aus diesen Dauergesellschaften zurückzugreifen. Deswegen werden folgende Gehölzlisten als Pflanzempfehlungen speziell im Außenbereich angeführt:

Liste 1:

Baum- und Straucharten des Hainsimsen-Buchenwaldes:

Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Espe, Hainbuche, Salweide, Vogelbeere, Haselnuß, Faulbaum, Schwarzer und Roter Holunder, usw.

Liste 2:

Baum- und Straucharten des Buchen-Eichenwaldes:

Rotbuche, Trauben- und Stieleiche, Edelkastanie, Berg- und Spitzahorn, Winterlinde, Hainbuche, Faulbaum, Vogelbeere, Hartriegel, Haselnuß, usw.

Die reale Vegetation in Parks und Gärten ist unter Ausnutzung der Klimagunst schon lange mediterran geprägt. Aus dieser kulturgeschichtlichen Tradition heraus, kann gegen eine Weiterverwendung dieser wärmeliebenden Pflanzen in den Hausgärten kaum ein Einwand bestehen.

Liste 3:

Wärmeliebende Pflanzen zur Einzelstellung im Garten, Ergänzungen zu den Empfehlungen aus Liste 1 und Liste 2:

Feige, Mandelbaum, Lorbeerbaum, Jasmin, Oleander, Steineiche, Walnuß, Edelkastanie, Eibe, usw.

Das Planungsgebiet zählt gemäß Landschaftsrahmenplan zu den "Ökologischen Ausgleichsräumen" der Vorderpfalz und ist darin Teil des biotopschutzwürdigsten Bereiches und einer Fläche mit höchstem Ausschließungsgrad konkurrierender Nutzungen. Aufgrund dieser Lage in einem empfindlichen Bereich, wurden bei der Bewertung der weiter vorne in einer Skizze dargestellten Biotoptypen gemäß dem Bewertungsschema der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz die vorgeschlagenen mittleren Wertfaktoren angenommen, obwohl z. B. bei den Brachflächen die natürliche Sukzession sehr stark durch Samenanflug von Zierpflanzen (Goldrute) ohne natürliche Feinde aus den umliegenden Gartenanlagen beeinträchtigt ist. Durch die aufgrund des

Bebauungsplanes zusätzlich bebaubaren Flächen entfallen intensiv genutzte Ackerflächen, Weinbauflächen, Zier- und Nutzgartenflächen, sowie Sukzessionsflächen verschiedenen Stadiums. Die ökologische Funktion wird dabei sowohl durch die vorher angeführte Versiegelung als auch durch die Landschaftszerschneidung beeinträchtigt. Diese ist jedoch als nicht so bedeutend anzusehen, da das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung umgeben ist.

Einige wenige Obsthalb- und -hochstämme auf den bereits bebauten Grundstücken sind von ökologischer Bedeutung, werden jedoch auch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flutgraben am südlichen Plangebietsrand kommt erst innerhalb des Plangebietes aus einer Verrohrung, die unter dem gesamten westlich liegenden Neubaugebiet hindurch führt, wieder an das Tageslicht. Die Weiterleitung erfolgt in Betonhalbschalen. Ein spezieller Uferbewuchs des zeitweilig wasserführenden Grabens ist weder in Bezug auf Gehölze, noch in Bezug auf krautige Pflanzen vorhanden.

BILANZIERUNG BESTAND

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- faktor	Wert des Biotop- typenpotentials
Versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, bet. Hof)	1.026,75	0,0	./.
Wassergeb. Decke (Baustofflager, Stellplätze) und Pflasterfläche (Straße, Stellplätze)	1.333,00	0,1	133,3
Intensiv bewirtschaftete Reb- und Ackerflächen	3.900,00	0,3	1.170,00
Gartenflächen in Misch- und Wohngebieten (Zier- und Nutzgärten)	2.392,18	0,4	956,87
Obstplantage (Buschform mit Gründeckung)	1.365,00	0,4	546,00
Brachflächen (verbuscht, krautig)	5.634,00	0,7	3.943,80
Graben, zeitweilig wasser- führend, in Betonschale	164,00	0,0	./.
Gesamt	15.814,93		6.749,97

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist westlich, südlich und östlich bereits von Bebauung umgeben. Nördlich liegen Weinberge bis zum Rotsteiger Weg und auch darüberhinaus. Das Gebiet steigt nach Nordwesten an. Nordwestlich, oberhalb der Bebauung der Ringstraße gehen die Weinberge in ein Feldgehölz über.

Die Lage des Plangebietes ist nicht exponiert, wodurch durch die zu erwartende Neubebauung die Silhouette des Ortes bei den vorgesehenen gestaffelten Gebäudehöhen und einer Vermeidung von Erdaufschüttungen nicht beeinträchtigt wird. Die nördliche Plangebietsgrenze stellt gleichzeitig einen leichten Höhenversprung zu den darüberliegenden Weinbergen dar. Diese Linie sollte gleichzeitig der zukünftige Ortsrand und damit eine endgültige Bebauungsgrenze werden. Eine Weiterentwicklung in dieser Richtung würde im Außenbereich zu stärker exponierten Gebäudestellungen führen.

Durch die vorgesehene Bauweise (nach Norden zur offenen Landschaft traufständige Gebäudestellung) kann eine, dem alten Ortsbild angepasste "Ortsrandsituation" entstehen. Diese Ortsrandsituation soll durch die vorgesehene lockere Bepflanzung nach Norden unterstrichen werden.

Ausgleich und Eingriff

	Fläche	Wert- faktor	Flächenteil in %	Wert
Wassergeb. Decke (Baulager usw.)	917	0,1	7,76	91,7
Acker	3.900	0,3	33,01	1.170,0
Gartenfläche	1.061	0,4		424,4
Obstplantage	1.365	0,4	11,55	546,0
Brache	5.634	0,7	47,68	3.943,8
	12.877		100,00	6.175,9

$$\frac{\text{Wert des Biotoptypenpotentials}}{\text{Fläche}} = \frac{6.175,9}{12.877,0} = 0,48 \text{ \& } \text{Wertfaktor}$$

Um gemäß dem Bewertungsschema der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz die Wertigkeit des Eingriffs zu verdeutlichen, wurde wie o. a. aus den Wertigkeiten der stark differenzierten Flächen ein Durchschnittswertfaktor ermittelt. Mit diesem Durchschnittswertfaktor wurde in den folgenden Tabellen über Eingriff und Ausgleich als Ausgangswertfaktor gerechnet.

In der folgenden Tabelle "Eingriff" wird durch die Wegeführung und die vorgesehene Bebauung die angegebene Fläche zusätzlich versiegelt. Da die Dachwässer und die Drainagewässer der Bebauung nicht der Kanalisation zugeführt werden sollen, sondern in offenen Versickerungsgräben einem versickerungsintensiven Feuchtbereich am Tiefpunkt neben dem Flutgraben, kann eine Minimierung des Wertes des beeinträchtigten Biotoptypenpotentials von ca. 50 % angenommen werden, denn das Wasser versickert und verdunstet zum Großteil auf der Fläche und wird nur zu einem geringeren Teil und dann auch langsam dem Vorfluter zugeführt. Eine weitere Minimierung des Wertes des beeinträchtigten Biotoptypenpotentials von ca. 12,5 % kann anhand einer intensiven Fassadenbegrünung der Süd- und Südwestfassaden wegen einer Verminderung der Aufheizung und einer Verbesserung der Verdunstungsintensität angenommen werden. Durch die zu erwartende Gartengestaltungen ist die durchschnittliche ökologische Wertigkeit zu erwarten, diese liegt jedoch noch unter der jetzigen ökologischen Wertigkeit, der relativ großflächigen, wenn auch gestörten Sukzessionsflächen.

Gemäß der unten dargestellten Eingriffsbilanzierung ergibt sich insgesamt eine ausgleichende Wertigkeit des Biotoptypenpotentials von 1.771,05.

Eingriff

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Diff. z. Ausgangswertfak.	Wert des BTP	Minimierung
Vers. Fläche (überbaubar)	4.224,92	0,0	0,48	2.027,96 1.013,96	50% wegen Dach- und Drainagewässerversickerung
				760,48	12,5% wegen Fassadenbegrünung, Süd-/Südwestfassaden
Wassergeb. Decke u. Pflasterfläche	1.456,5	0,1	0,38	553,47	
Gartenfläche	5.713,76	0,4	0,08	457,10	
Gesamt				1.771,05	

Ausgleich

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Diff. z. Ausgangswertfak.	Wert des BTP	Minimierung
Gehölzstreifen	228	0,7	0,22	50,16	
Röhricht	263	0,7	0,22	58,00	geringerer ökologischer Wert wegen geringer Größe u. Lage innerhalb Siedlungsfläche
Streuobstwiese	990	0,7	0,22	218,00	
Gesamt	1.481			326,16	
Differenz, die nicht auf Fläche ausgeglichen wird					1.444,89

ERSATZ

z. B. ca. 2.400 m² intensive Rebfläche in Streuobstwiese

Ausgleichsmaßnahmen

Entlang des Flutgrabens und des anzulegenden Versickerungsteiches soll ein Gehölzstreifen als Sichtschutz zum Fußweg und als Sonnenschutz angelegt werden. Die Fläche zwischen dem geplanten Versickerungsteich und dem Flutgraben (Überlauf) ist als Röhricht- oder Staudenfläche vorgesehen. Begleitend zum Fußweg in das Plangebiet hinein und als Puffer um den Versickerungsteich, sowie zur angrenzenden Waldstraßenbebauung soll eine zweischürige Wiese mit Obsthalm- und -hochstämmen angelegt werden. Da die Röhricht- und Staudenfläche und die Streuobstwiese innerhalb umgebender Bebauung, wenn auch weitestgehend zu Gartenfläche orientiert liegen und außerdem unter einer ökologisch optimalen Flächengröße rangieren, wird nicht der mittlere Wertfaktor gemäß Bewertungsliste der Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz angenommen, sondern eine Verminderung dieses Wertfaktors, wie in oben dargestellter Tabelle Ausgleich ersichtlich.

Wegen der besseren Möglichkeit der Nisthöhlenbildung ist Kernobst dem Steinobst vorzuziehen. Als geeignete Hochstammsorten seien in der folgenden Liste 4 genannt:

Apfel:

Ontarioapfel, Schöner von Nordhausen, Winterrambur, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Reibacher, Brettacher, Jakob Lebel, Freiherr von Berlipsch.

Birnen:

Klapps Liebling, Köstliche von Charneu, Vereinsdechantsbirne, Frühe aus Trevaux, Pastorenbirne, Alexander Lukas.

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

Für den geplanten Gehölzstreifen der den Krautbewuchs des Versickerungsteichs durch Beschattung vermindern soll und damit die Unterhaltskosten für dieses kleine Gewässer auch vermindert, sind Gehölze der folgenden Liste zu wählen:

Liste 5:

Traubenkirsche, Hainbuche, Feldahorn, gewöhnlicher und wolliger Schneeball, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, usw.

Auf die Einhaltung der Nachbarrechtsabstände ist zu achten.

Im Bereich der Röhricht- und Staudenfläche sollen zur Sicherung des Ufers des Teiches und zur ästhetischen Bereicherung des Landschaftsbildes unter anderem Pflanzen der folgenden Liste angesiedelt werden.

Liste 6:

Rohrglanzgras, Blutweiderich, Mädesüß, Waldengelwurz, Pestwurz, usw.

Ökologisch bedeutungsvoll ist bei dieser Dreiteilung der Fläche, das Angebot an unterschiedlichen Lebensräumen. Dabei bieten Röhrichte und Staudenfluren zahlreichen Insekten Teilhabitate (z. B. Überwinterung in abgestorbenen Halmen) und dienen Vögeln als Nistraum. Ähnliches gilt auch für den dichteren Gehölzstreifen und die Streuobstwiese. Jedoch bei letzterer erst bei Altbaumbeständen.

Außerdem soll zur Nordgrenze des Baugebietes hin durch Gruppen und Einzelpflanzung von Gehölzen aus den Listen 1, 2 und 4 ein organischer Ortsrandübergang erreicht werden.

Die Gartenfläche und ihre Bepflanzung, inkl. der empfohlenen Obstbäume, sowie der Bepflanzung der durch das Baugebiet führenden Versickerungsgräben mit Pflanzen der Liste 5 und 6 tragen außerdem zum Ausgleich bei.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Verbesserung der ökologischen Funktion des Flutgrabens und seine Offenhaltung, zumindest im Plangebiet, gesichert.

Es ist anzunehmen, daß bei fortschreitender Entwicklung und Alterung des Versickerungsteiches mit umliegendem Gehölzstreifen, Röhricht- und Staudenfläche und Streuobstwiese, die Vielfältigkeit des jetzigen Grenzlinienbereiches zwischen Ortschaft und freier Feldflur mit Brachfläche, ökologisch gleichwertig erreicht werden kann.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt durch die zu erwartende Versiegelung zu minimieren, sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungs-
bereich soweit möglich zu verzichten;
- bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind orts-
typische und standortgerechte Pflanzenarten (Empfehlungslisten).
zu wählen;
- die Bebauung und Wegführung ist dem Gelände insoweit
anzupassen, daß wesentliche Aufschüttungen und Abgrabungen nicht
erfolgen.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist zur freien Landschaft die typische geschlossene Ortsrandbauweise mit traufständiger Gebäudestellung, sowie eine geringe Höhenentwicklung und ortstypische Dachformen, -farben und -neigungen festzusetzen.

Durch die oben genannten Maßnahmen ergibt sich gemäß oben angeführter Tabelle "Ausgleich" eine Wertigkeit des Biotoptypenpotentials von 326,16. Die Differenz zum beeinträchtigten Wert des Biotoptypenpotentials beträgt somit 1.444,89. Demnach ist der Eingriff durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen.

Ersatz

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sieht für den Bereich nördlich des Plangebietes eine Durchgrünung der Weinbergs- und Feldflur vor. Da außerdem Streuobstwiesen zum typischen Landschaftsbild der Leistadter Gemarkung gehören, ist als Ersatz für die nichtausgleichbare Beeinträchtigung durch die zu erwartende Bebauung die Anlage von Streuobstwiesen anstelle von intensiv genutzten Weinbauflächen vorgesehen.

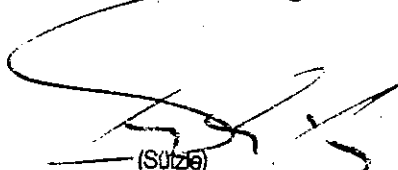
Die Anlage standortgerechter Kulturen, insbesondere der Streuobstwiesen, ist nicht nur unter den Gesichtspunkten des biotischen Ertragspotentials sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung von Bedeutung, sondern auch im Hinblick auf die ökologische Stabilisierung des Planungsraumes. Streuobstwiesen sind keinesfalls ausschließlich als ästhetische Bereicherung des Landschaftsbildes zu sehen, sie übernehmen vielmehr strukturell die Habitatfunktion sehr leichter Feldgehölze und Einzelbäume. So dienen sie als Ansitzwarte für Greifvögel, als Singwarte, als Deckung vor Feinden und schlechter Witterung und Überwinterungshabitat für verschiedene Feldarten.

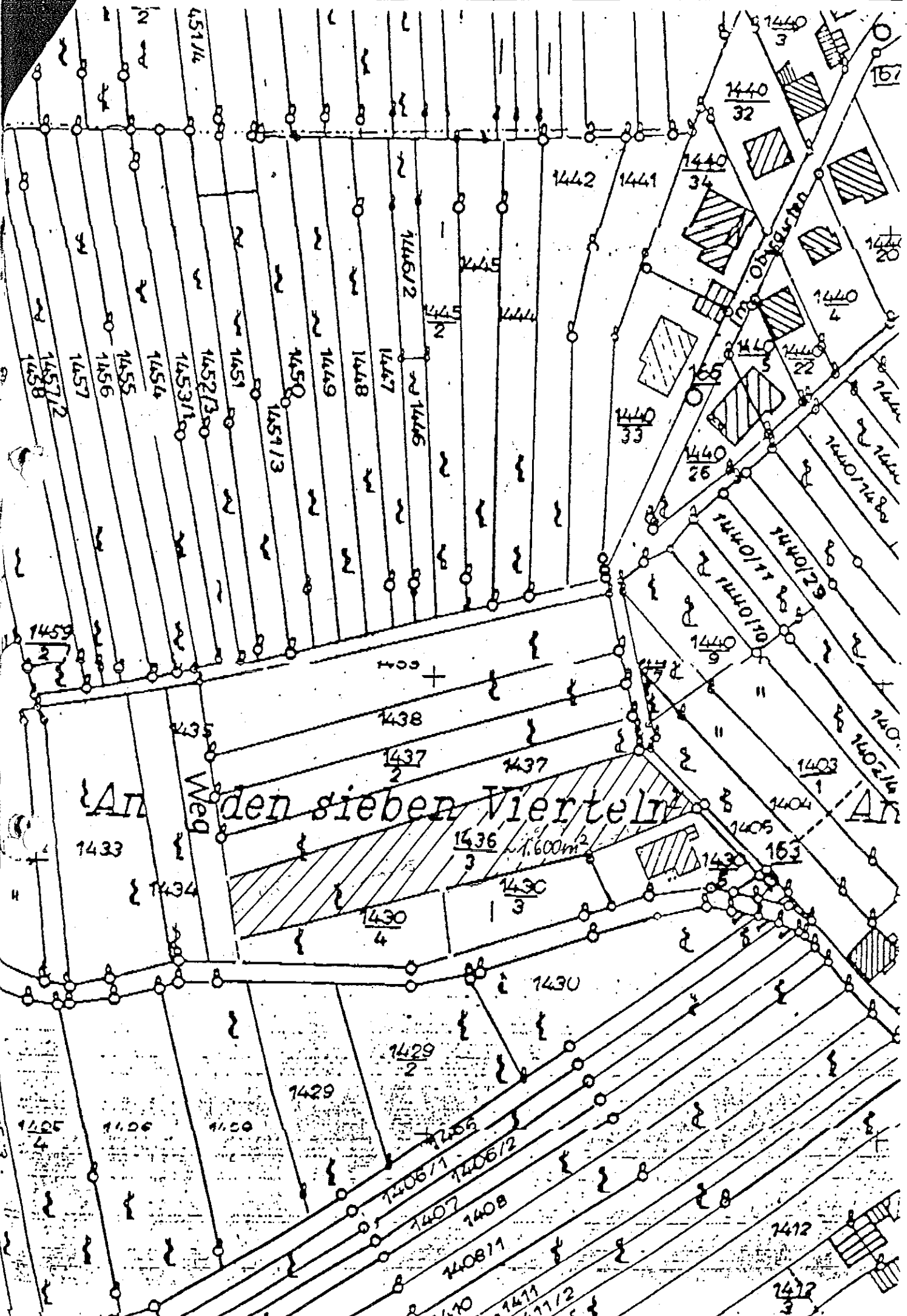
Gemäß den beiden beiliegenden Katasterkartenausschnitten soll die Weinbaufläche mit der Flurstücksnummer 1436/3, nördlich des Rotsteiger Weges mit einer Fläche von ca. 1.600 m² und der nördliche Teil der Weinbaufläche mit der Flurstücksnummer 1552 mit einer Fläche von ca. 800 m² als Streuobstwiesen angelegt werden. Dazu sind zweischürige Wiesen mit Hochstammobstbäumen aus der Empfehlungsliste 4 vorgesehen. Beide Flächen liegen etwas bzw. die zweite Fläche deutlich unter der ökologisch sinnvollen Mindestgröße von Streuobstwiesen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß Ersatzmaßnahmen für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft im Stadtteil Leistadt an diesen Stellen fortgesetzt und ergänzt werden. Mit der Umnutzung und Umgestaltung von damit zusammen ca. 2.400 m² intensiver Rebfläche in Streuobstwiese als Ersatzmaßnahme besteht ein Ausgleich in Bezug auf den Wert des Biotoptypenpotentials von Eingriff, Ausgleich und Ersatz.

Alle als Ausgleich und Ersatz vorgesehenen Maßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im Plangebiet nachzuweisen.

Bad Dürkheim, den 10. 12. 91
Stadtverwaltung




(Sitz)
Bürgermeister



An den sieben Vierteln

1436 ~ 1.600m²

1433

1434

Weg

1439

1438

1437

1437

1436

1430

1430

1430

1429

1429

1406/1

1406/2

1407

1408

1408/1

1410

1411

1411/2

1412

1412

1440
32

1440
34

1440
4

1440
22

1440
26

1440
9

1403

1404

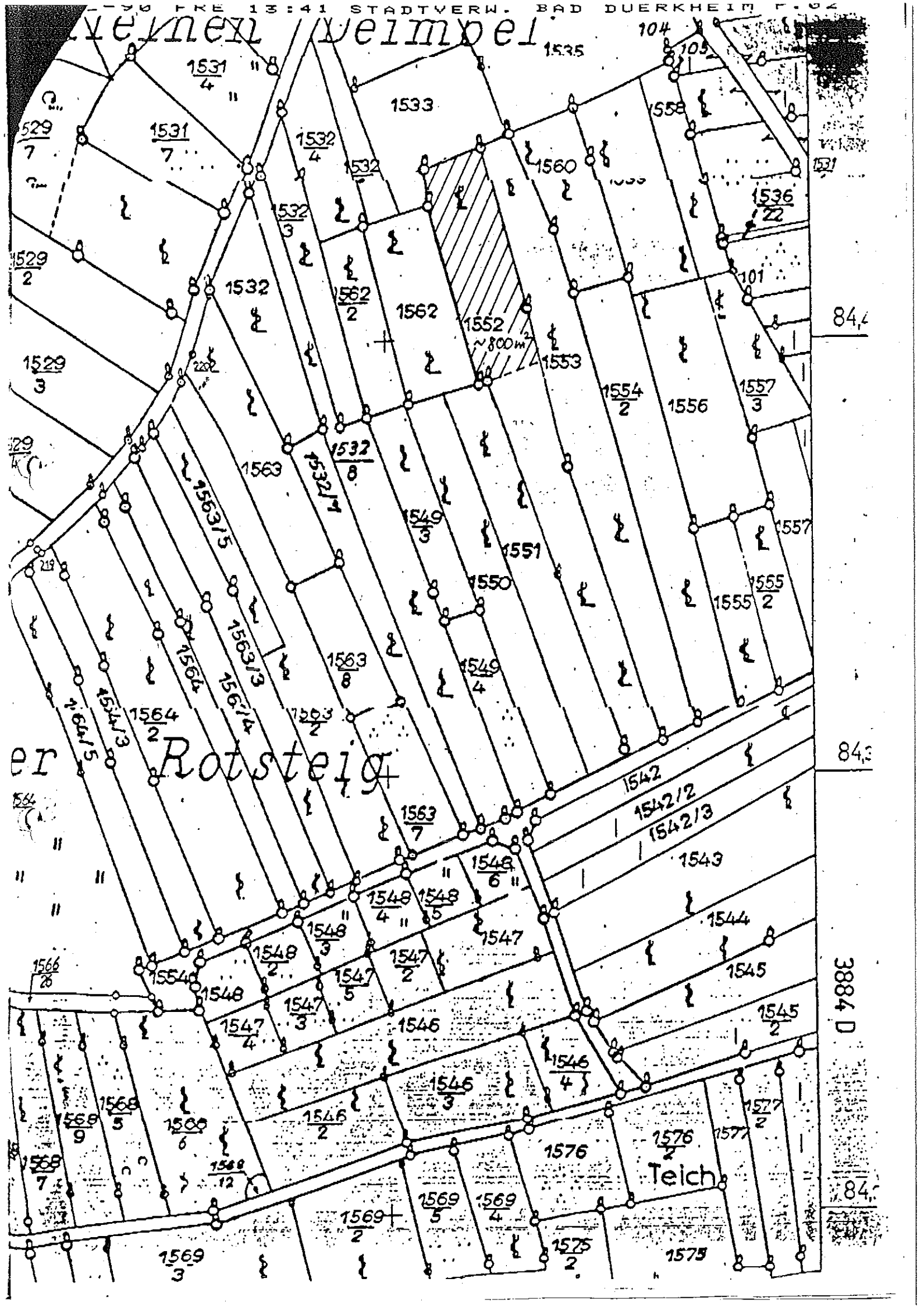
1405

1432

153

1412

1412



STADTVERW. BAD DUERKHEIM

1531/4
1531/7
1532/4
1532/3
1532/2
1532/8
1533
1536/22
1552
1552/2
1553
1554/2
1556
1557/3
1559
1560/4
1560/3
1560/5
1560/3
1560/4
1560/5
1563
1563/8
1563
1563/7
1563/4
1563/5
1563/3
1563/4
1564/2
1564/3
1564/5
1564/3
1564/4
1564/5
1566/26
1568/9
1568/7
1568/12
1569/2
1569/5
1569/4
1576
1576/2
1577/2
1578
1542
1542/2
1542/3
1543
1544
1545
1545/2
1545
1547
1547/2
1547/3
1547/5
1548
1548/3
1548/4
1548/5
1548/6
1549/4
1549/3
1549
1550
1551
1555
1555/2
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600

Ratsteig

Teich

84,4

84,3

3884 D 84,4

84,4