

PLANUNGSBÜRO

PISKE

LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE BDLA IFLA

LUCAS-CRANACH-STR. 3 · POSTFACH 1801
D-6710 FRANKENTHAL/PFALZ
TEL. 06233/4565 + 4566 · TELEFAX 06233/42822

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-6711 GEROLSHEIM · TEL. 06238/3143

ALTER FRANKENTHALER WEG 63
6700 LUDWIGSHAFEN/RH. 25 · TEL. 0621/679363

VERBANDSGEMEINDE WACHENHEIM /
ORTSGEMEINDE ELLERSTADT

LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET NAUROTH"
TEIL B DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

JULI 1992

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER
RHEINLAND-PFALZ NR. 1245

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGEN
GUTACHTEN

PLANUNG UND BAULEITUNG

I N H A L T

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Anlaß
- 1.2 Aufgaben und Ziele des landschafts-
pflegerischen Planungsbeitrages
- 1.3 Umfang der Bebauungsplanes

- 2.0 Bestandsaufnahme / -bewertung
- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Landschaftsfaktoren
 - 2.2.1 Geologie/Böden
 - 2.2.2 Gewässerhaushalt
 - 2.2.3 Klima
 - 2.2.4 Vegetation/Tierwelt
- 2.3 Nutzungen
 - 2.3.1 Landwirtschaft
 - 2.3.2 Schutzgebiete
 - 2.3.3 Siedlungsgebiete
 - 2.3.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.3.5 Verkehr

- 3.0 Konfliktanalyse
- 3.1 Landschaftsbild
- 3.2 Geologie / Böden
- 3.3 Gewässerhaushalt
- 3.4 Klima / Luft
- 3.5 Vegetation / Tierwelt

- 4.0 Entwicklungsziele

- 5.0 Folgerungen und Ausgleichsmaßnahmen

- 6.0 Textliche Festsetzungen

1.0 **Einleitung**
1.1 **Anlaß**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Nauroth' in Ellerstadt wird gemäß § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz gefordert, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in einem landespflegerischen Planungsbeitrag aufzuzeigen und im Bebauungsplan umzusetzen.

Neben der Erfassung der Landschaftsfaktoren und maßgeblichen Flächennutzungen sind die landespflegerischen Zielvorstellungen des Raumordnungs- und Flächennutzungsplanes wesentliche Inhalte.

1.2 **Aufgaben und Ziele des landespflegerischen Planungsbeitrages**

Auf der Grundlage der Landschaftsfaktoren und der daraus resultierenden Leistungsfähigkeit der Landschaft, insbesondere im Hinblick auf z. T. überlagernde Nutzungsinteressen (Nutzungskonflikte, wie z. B. Wohnen - Gewerbe oder Landwirtschaft - Verkehr) sind u. a. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des integrierten landespflegerischen Planungsbeitrages aufzuzeigen.

Weiterhin ist u. a. zur Gewährleistung oder Schaffung eines nachhaltig leistungsfähigen Naturhaushaltes und zur Gestaltung und Pflege des Landschaftsbildes die Eingrünung der Siedlungsgebiete in den Planungen sicherzustellen.

So sollen je nach den standortlichen Möglichkeiten und den landespflegerischen Notwendigkeiten angemessene Flächenanteile der Gebiete aus Grünflächen bestehen.

Anhand dieser Ausarbeitung sollen unter Zugrundelegung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der Umfang des zu erwartenden Eingriffes abgeschätzt und Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes entwickelt werden.

1.3 Umfang der Bebauungsplanes

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf einer Gesamtfläche von ca. 46.500 m² folgende Nutzungen möglich bzw. geplant:

- Zuwegung und Erschließung des Geländes erfolgt über einen geplanten Abzweig von der L 526, parallel zum Entwässerungsgraben und dann nördlich abknickend nahezu mittig im Gebiet (ca. 2.800 m²). In diesem Zusammenhang wird der Entwässerungsgraben in einer Breite von ca. 10 m beeinträchtigt.

Entgegen der Flächennutzungsplanung sieht die Bebauungsplanung die Zufahrt zum Gewerbegebiet weiter südlich, im Bereich des Schutzgehölzes und somit südlich des Grabenlaufes vor.

Diese Änderung erfolgte nach Prüfung der Vorentwurfplanung durch das Straßenbauamt und kann daher nicht, wie in der Flächennutzungsplanung dargestellt, zur Ausführung kommen.

Die dadurch zu erwartende Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen sowie des Grabenlaufes sind durch entsprechende Ersatzmaßnahmen und landespflegerische Festsetzungen auszugleichen.

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ = 0.6 und einer GFZ = 1.6 ausgewiesen. Die Größe der Baufläche beträgt ca. 27.100 m².

Im Rahmen der Festsetzungen sind u.a Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m mit Flachdach oder Sattel- bzw. Pultdach zwischen 25° und 40° zulässig.

- Im Bereich zwischen den Grundstücken und im Norden des Planungsgebietes sind Wiesen- und Gehölzflächen vorgesehen (ca. 6.710 m²).
- Im Randbereich der Baugrundstücke sind zur offenen Landschaft hin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (ca. 4.050 m²).
Desweiteren wird zum Grabenlauf hin eine 5 m breite Abpflanzung festgesetzt und in diesem Zusammenhang ca. 575 m² Wegefläche entsiegelt.
- Das im Bereich der Zufahrt liegende Schutzgehölz entfällt zum Teil (ca. 1.350 m²).
- Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist der Abbruch der bestehenden Brücke geplant.

2.0 Bestandsaufnahme / -bewertung

2.1 Lage im Raum

Der Planungsbereich liegt im Kreis Bad Dürkheim und gehört zur Verbandsgemeinde Wachenheim in der Gemarkung Ellerstadt.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz wird die Gemeinde als Achsenstandort an der regionalen Siedlungsachse Ludwigshafen - Bad Dürkheim ausgewiesen.

2.2 Landschaftsfaktoren

Die Aussagen über die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden auf den landschaftsökologischen Grundlagen (Landschaftsfaktoren) und deren Wirkungsgefüge entwickelt. Dazu sind diese zu erfassen und zu bewerten.

2.2.1 Geologie/Böden

Der Untersuchungsbereich liegt in einem Teilbereich des Vorderpfälzer Tieflandes, der Böhler Lößplatte mit Übergang im Norden zum Isenachschwemmkegel. Diese Bereiche werden geprägt von den Terrassenablagerungen des Quartär, in welchem die Bäche Sande in Richtung Rheingraben transportierten.

Diese pleistozänen Ablagerungen sind überwiegend sandig kiesiger Natur, die dann mit unterschiedlich mächtigen Lößanwehungen in den oberen Bereichen verlehmt wurden und zur Bildung von Lößriedel rheinwärts führten.

In dem hier anzusprechenden Bereich finden sich überwiegend Sande, Kies und Grand. Hierbei handelt es sich entweder um Ranker oder Rostbraunerden, basenreich bis basenhaltig, die in der Regel als wertvolle landwirtschaftliche Standorte (anspruchsvolle Ackerkulturen) betrachtet werden.

Der dort anzutreffende Bodentyp zeichnet sich aus durch einen günstigen Wasser- und Nährstoffhaushalt und guter Durchlüftung.

2.2.2 Gewässerhaushalt

In Abhängigkeit von den unterschiedlichen Landschaftseinheiten und deren Merkmalen -insbesondere bedingt durch die Oberflächenstruktur - treffen wir unterschiedliche Grundwasserverhältnisse an. So ist die Grundwasseranreicherung durch Versickerung in hohem Maße abhängig von der Bodenart und deren Zusammensetzung mit bindigen Anteilen.

Im Untersuchungsbereich sind feinkörnige Sedimente vorherrschend.

Es sind mäßige Grundwasservorkommen in größerer Bohrtiefe zu verzeichnen.

Die Grundwasserneubildungsrate im jährlichen Mittel liegt lediglich bei 0,5 - 1,5 l/s-km².

2.2.3 Klima

Das Planungsgebiet gehört dem südwestdeutschen Klimabereich an, der sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet und zu den klimagünstigsten Gebieten Deutschlands zählt.

Es zeigt sich das Niederschlagsaufkommen im Durchschnitt für den Jahresablauf mit ca. 550 mm.

Mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von über 9 Grad Celsius sind im Untersuchungsgebiet günstige Voraussetzungen für intensive landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

Für die Windtätigkeit bedeutsam sind die bereits erwähnten Riedel (Höhenrücken in West-Ost-Richtung), die die Kaltluft aus dem Kaltluftentstehungsgebiet "Pfälzer Wald" kanalisieren und in die Ebene transportieren (Leitbahnen).

Mit zunehmender Verflachung der Riedel läßt die Intensität dieser Windtätigkeit nach. Insofern ist es von Bedeutung, gerade in diesen Bereichen für zusätzliche Kaltluftentstehungsgebiete einerseits, darüber hinaus aber auch für Kaltluftabflußmöglichkeiten andererseits Sorge zu tragen. Kaltluftentstehungsgebiete können besonders durch Vegetations- oder Wasserflächen gebildet werden, was bei der anstehenden Planung Berücksichtigung findet.

2.2.4 Vegetation/Tierwelt

Es wird zwischen der potentiellen natürlichen Vegetation als dem Vegetationszustand unterschieden, der sich nach Einstellung des menschlichen Einflusses ergeben würde und der realen Vegetation als Vegetationszustand, der durch menschliche Bewirtschaftungsmaßnahmen entsteht oder entstanden ist.

In dem hier anzusprechenden Bereich hat die intensive landwirtschaftliche Nutzung dazu geführt, daß, wie auch anderenorts, nicht mehr von einem Vegetationszustand der potentiellen natürlichen Vegetation, sondern der realen Vegetation im Sinne der Kulturlandschaft (Ackerbau) gesprochen werden muß.

Insofern ist Grundlage für künftige Begrünungsmaßnahmen -insbesondere auch im Sinne der Einbindung technischer Bauwerke in die Landschaft- die potentielle natürliche Vegetation, da sie die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes kennzeichnet und stärkt.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Stieleichen-Hainbuchenwald. Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche nach in Aussichtstellung einer Bebauung nicht mehr bewirtschaftet wurde.

Im südöstlichen Untersuchungsgebiet befindet sich derzeit eine ca. 4 m hohe Aufschüttung, die neben den sonst üblichen Grasarten wie Wiesenglatthafer, Knäuel- und Weidelgras insbesondere mit Distelarten, Gänsefuß, Ampfer und Stachellattich bewachsen ist.

Der südliche Teilbereich wurde in letzter Zeit zur Ablagerung von Aushub, Sand, Trester und Gartenabfällen, insbesondere Baumschnitt verwen-

det.

Im nordwestlichen Teilgebiet ist weinbauliche Nutzung zu verzeichnen.

Im südlichen Planungsgebiet befindet sich ein Grabenlauf, der nur periodisch Wasser führt. Die Grabenränder sind mit Gras und Kräutern bestanden. Aufgrund seiner geradlinigen Führung und fehlenden Bewuchses ist keine hervorragende ökologische Wertigkeit für den Graben feststellbar.

Nach Süden anschließend ist ein junges Schutzgehölz vorhanden mit u.a. Rosenarten, Weidenarten, Hartriegel, Spitzahorn.

Auf dem restlichen Teil des Untersuchungsgebietes hat sich eine kurzlebige Gras-Kraut-Flora angesiedelt. Sträucher und Großgehölze sind kaum vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Pflanzenbestand sind Karte 3 zu entnehmen.

Bedingt durch fehlende Deckungsbereiche von Gehölzgruppen oder Flurgehölzen ist ein geringer Tierbesatz im allgemeinen festzustellen.

Im Planungsgebiet konnten lediglich die in dieser Gegend typischen Arten wie Wildkaninchen, Feldmaus, Igel, Buchfink, Grünfink, Star sowie einige Insektenarten festgestellt werden.

Zukünftig können durch Biotopsicherung und -vernetzung sowie durch Erhaltung des Pflanzenbestandes und landschaftsgerechte Eingrünung von öffentlichen und privaten Grünflächen in Verbindung mit dem Bestand, die Lebensgrundlagen für die Lebensgemeinschaften der Feld- und Wiesenfluren verbessert werden. Durch eine intensive Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes besteht durchaus die Möglichkeit, ausreichend große Lebensräume zu schaffen, die dann als Durchzugs- und Ruhegebiete für Tiere fungieren.

2.3 **Nutzungen**
2.3.1 **Landwirtschaft**

Das Vorderpfälzer Tiefland, insbesondere die Böhler Lößplatte ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mit überwiegendem Anteil an Sonderkulturen.

Flächenstillegungs- und Biotopsicherungsprogramme der Landesregierung zielen auf eine Rückführung der Produktion auf ein landschaftsverträglicheres Maß unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege.

In Verbindung mit der intensiven Begrünung des Gewerbegebietes kann langfristig eine Biotopvernetzung mit den südlich gelegenen Biotopen hergestellt werden.

2.3.2 **Schutzgebiete**

Im Untersuchungsgebiet ist nach Aussage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sowie der Nahbereichsuntersuchung für die Verbandsgemeinde kein Schutzgebiet ausgewiesen.

Lediglich im weiteren südlichen Umfeld befinden sich Biotope gemäß der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht.

2.3.3 **Siedlungsgebiete**

Die Ortsgemeinde Ellerstadt wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Schwerpunktort für weitere Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Neben der Wohnfunktion stellt die Landwirtschaft einen prägenden Bestandteil der Gemeinde dar.

Der Gemeinde steht jedoch grundsätzlich die ge-

werbliche Eigenentwicklung zu.

Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Erweiterung bzw. Umsiedelung bestehender Gewerbebetriebe. Darüber hinaus können durchaus auch neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die z.B. die Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen oder technischen Leistungen gewährleisten.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt eine ortsansässige Firma den Ausbau ihrer Anlagen. Aus Gründen der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung wird eine Auslagerung angestrebt. Die ursprünglich für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche östlich der Kläranlage wurde unter landespflegerischen Aspekten nicht näher verfolgt.

Als Alternative wurde die nunmehr ins Verfahren gebrachte Fläche ausgewählt. Diese wird z.T. intensiv landwirtschaftlich bzw. bereits als Lagerfläche für Baumschnitt genutzt. Eine hohe ökologische Wertigkeit des Bereiches konnte nicht nachgewiesen werden.

Aus erschließungstechnischer Sicht ist eine ortsdurchfahrtsfreie Zufahrt gewährleistet. Geeignete landespflegerische Maßnahmen können den Eingriff ins Landschaftsbild, verursacht durch die Lage außerhalb der bebauten Ortslage kompensieren.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an bestehende gemeindliche Erschließungssysteme in der angrenzenden Haupterschließungsstraße L 526 sowie über den im Süden des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg.

2.3.5 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über eine Erschließungsstraße, welche in Höhe der Sportanlage von der L 526 abzweigt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



3.0 Konfliktanalyse

Innerhalb der Konfliktanalyse werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren dargestellt.

3.1 Landschaftsbild

Wesentliches Kriterium für die Beurteilung des Eingriffes ist das Landschaftsbild, welches durch eine Bebauung Veränderungen erfährt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann das Landschaftsbild durch Errichtung weithin sichtbarer Baukörper beeinträchtigt werden.

Verbesserungen können u.a. erreicht werden durch

- dichte Abpflanzung zur Landschaft hin
- Fassadenbegrünung
- ansprechende farbliche Gestaltung von technischen Bauwerken
- Dachflächenbegrünung
- Gliederung und Durchgrünung der Baustrukturen.

3.2 Geologie / Böden

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind nachteilige Veränderungen zu erwarten u. a. durch:

- Veränderungen des Bodengefüges und der

Kapillarwirkung, insbesondere während der Bauzeit und langfristig durch die Versiegelung

- Beeinträchtigung der Bodenlebewesen durch u. a.
 - . Versiegelung durch Bebauung
 - . Verdichtung von Bodenschichten.

Verbesserungen können erreicht werden u.a. durch:

- Ausbildung von Wege- und Parkplatzflächen in wassergebundenem Belag
- Bodenlockerungen nach Bautätigkeit und Bodenverbesserung.

3.3 Gewässerhaushalt

Nachteilige Veränderungen sind zu erwarten u.a. durch:

- verminderte Grundwasserzufuhr von Oberflächenwasser durch geringere versickerungsfähige Oberfläche.

Diese Beeinträchtigung kann durch Ausbildung einer Versickerungsfläche sowie durch die Verwendung von großfugigem Pflaster mit ungebundener Tragschicht kompensiert werden.

3.4 Klima / Luft

Grundsätzlich sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes nachteilige Veränderungen zu erwarten u.a. durch:

- Schaffen von versiegelter Fläche (weniger Verdunstungskälte)
- Entwässerung von Flächen
- Störung von Luftkreisläufen
- Erhöhte Erwärmung und Rückstrahlung von
 - . Dachflächen
 - . Gebäudefassaden
 - . Straßen, Wegen, Parkplätzen

Verbesserungen können u.a. erreicht werden durch :

- Erhöhung der Eigendynamik (Luftdurchmischung durch unterschiedliche Oberflächen, Gräser-Kräuter-Gehölze-Beläge-Feuchtflächen).

3.5 Vegetation / Tierwelt

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind nachteilige Veränderungen zu erwarten durch:

- Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche und Gras-Kraut-Strukturen
- Beeinträchtigung des Grabenlaufes durch Überbauung und Nutzung benachbarter Flächen für eine Bebauung
- Es sind Beeinträchtigung der dort heimischen Tierarten durch Verlust des Lebensraumes zu erwarten.

Durch die Ausbildung von Gehölzinseln und kleineren Vegetationseinheiten können Trittsteine innerhalb der Biotopverbundplanung geschaffen werden.

Die Konflikte sind im Konfliktplan veranschaulicht und werden den unter Punkt 5.0 genannten Maßnahmen gegenübergestellt.

4.0 Entwicklungsziele

Aus der Sicht der Landespflege wird die geplante Maßnahme u. a. beurteilt nach:

- . klimatischen Auswirkungen im weitesten Sinne
- . Belastung der Landschaft z.B. durch:
 - Landschaftszersiedelung
 - Oberflächenveränderung
 - Versiegelung der Oberfläche

- Reduzierung von Grünvolumen

Unter dem Aspekt der unterschiedlichsten Nutzungsansprüche auf engem Raum sind Überlegungen anzustellen, gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu entwickeln bzw. sogar abzubauen.

Es besteht die Forderung nach

- ökologischem Ausgleich innerhalb der Planungsfläche (qualitativ und quantitativ)
- ökologischem Ersatz außerhalb der Planungsfläche (qualitativ und quantitativ)

Für die Definition des ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHES bzw. des ÖKOLOGISCHEN ERSATZES werden die Ausführungen des Bundesumweltamtes Berlin 1987 "Forschungsbericht 5/87" zu Grunde gelegt.

- ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH ist herstellbar "... durch angemessene Aufwertung eines Biotopes, dessen Charakter dem des beanspruchten Biotopes gleicht..."

Geplante höherwertige Biotope als die beanspruchten Bestandsbiotope können zur Reduzierung von erforderlichen Flächenansätzen führen.

- ÖKOLOGISCHER ERSATZ ist herstellbar "... wenn als Kompensation der (Zer-)Störung eines bestimmten Biotopes an geeigneter Stelle ein andersartiges, jedoch ökologisch gleichwertiges Biotop geschaffen bzw. vergrößert wird..."

- Für ökologische Aufwertung sind insbesondere folgende Biotoptypen geeignet:

- . landwirtschaftliche Nutzflächen
- . forstliche Monokulturen
- . verbaute oder regulierte stehende und Fließ-Gewässer
- . Flächen von Abgrabungen und Aufschüttungen

Übergeordnete Zielsetzung ist die noch freie,

unbebaute Landschaft als Regenerationsraum für die natürlichen Landschaftsfaktoren zu schützen, zu pflegen und nachhaltig zu entwickeln. Des Weiteren ist auf die Einbindung von Baukörpern in die Landschaft Wert zu legen und so werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen u.a.

- Ausweisung von Rahmengrün
- Ausweisung von internen öffentlichen und privaten Grünflächen
- Fassaden-/Dachflächengrün.

Die Lage des Gewerbegebietes außerhalb der bebauten Ortslage erfordert eine intensive Eingrünung zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt der Erholungsnutzung in diesem Raum zu sehen. Aufgrund dieser Randlage kann davon ausgegangen werden, daß Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gewerbegebiet und Verkehrsachse ist auszuschließen, so daß keine Lärmschutzmaßnahmen dahingehend erforderlich werden.

Die zu erwartende erhöhte Erwärmung der geplanten befestigten Flächen (Straßen, Baukörper) ist dadurch zu kompensieren, daß verstärkte interne Begrünungsmaßnahmen realisiert werden, die durch entsprechende Baum- und Gehölzpflanzungen darzustellen sind.

Die Oberflächenwässer -einschl. Dachentwässerung- sollen in geordnetem Zustand über Versickerungsmulden auf dem Planungsbereich zur Grundwasseranreicherung eingebracht werden. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation -insbesondere im Rahmenbereich - zu entwickeln. Dabei sind

orts- und regionaltypische Arten, einschl. Obst-
arten, möglich und erwünscht.

5.0 Folgerungen und Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde nachgewiesen, daß der geplante Ein-
griff von verschiedenen Eingriffstypen betroffen
ist, die zu einer Umwelterheblichkeit führen.

Anhand der Bestandsaufnahme wurde die derzeiti-
ge Nutzung des Untersuchungsgebietes mit be-
reits bestehenden Belastungen der Landschafts-
faktoren durch verschiedenste Nutzungsansprüche
aufgezeigt.

Im Rahmen der textlichen und zeichnerischen
Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch die
Ausweisung von Ersatzflächen im Außenbereich
kann mit Hilfe von Pflanzgeboten und Abgrenzung
von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfl-
ege und Erhaltung der Landschaft ein Ausgleich
der Maßnahme erzielt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungs-
bereiches sollen dazu dienen, die geplante Bebau-
ung in die Landschaft einzubinden und die Ver-
siegelung der Fläche auszugleichen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen umzuset-
zen, d.h. durch textliche Festsetzungen und
zeichnerische Darstellungen festzulegen:

MASSNAHME 1

Festsetzung von Rahmengrün auf den Baugrundstük-
ken (ca. 4.050 m²) und Pflanzgeboten für Baum-
pflanzungen (je 50 m² überbaubare Grund-
stücksfl. 1 Baum)

MASSNAHME 2

Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen ca. 2.815 m²

MASSNAHME 3

Anlage einer Fläche zur Regenwasserversickerung auf einer Fläche von ca. 4.100 m², wobei auch hier Rahmengerhölzpflanzungen umgesetzt werden.

In Verbindung mit der genannten Massnahme kann die Anwendung von alternativen Methoden der Regenentwässerung, insbesondere Versickerungsschächte und -mulden sowie Regenwassernutzung nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt dazu dienen, den erhöhten Oberflächenwasserabfluß durch Versiegelung auszugleichen.

MASSNAHME 4

Festsetzung von Dachflächengrün für Gebäude, größer als 20 m².

MASSNAHME 5

Festsetzung zur Erhaltung des Schutzgehölzes nördlich des Zufahrtsweges (1.500 m²).

Des weiteren ist ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Bodengefüges hinsichtlich der Veränderung durch die Bautätigkeit durch entsprechende Bodenlockerungen zu erzielen.

Zu verwendende Gehölzarten sind u.a.:
Haselnuß, Hartriegel, Rosen in Sorten, Eberesche, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Obstarten, Ahorn, Eiche, Hainbuche.

ERSATZMASSNAHMEN

ERSATZMASSNAHME 1

Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung auf einer ehemals intensiv landw. genutzten Fläche ca. 1.100 m²

ERSATZMASSNAHME 2

Aufwertung einer grabenbegleitenden Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in gestufte Gehölzpflanzung ca. 3.200 m²

ERSATZMASSNAHME 3

Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Gewährleistung einer natürlichen Sukzession, ca. 1.800 m².

ERSATZMASSNAHME 4

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf einem 4.900 m² großen Grundstück, in Verbindung mit der Pflanzung von Großgehölzen. Das Gelände ist derzeit unbewirtschaftet, Holunder und Gräser sind dominierend.

Bei der Pflanzenauswahl ist auf heimische, standortgerechte Gehölze Wert zu legen. Obstarten sind möglich und erwünscht.

Durch die o. a. Maßnahmen kann ein umfassender Ausgleich des Eingriffes gewährleistet werden.

Konfliktsituation	Massnahme
<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Errichtung von weit- hin sichtbaren Baukörpern max. Firsthöhe 12 m ü. GOK</p>	<p><i>MASSNAHME 1</i> Festsetzung von Rahmengrün auf den Baugrundstücken und Pflanzgeboten für Baumpflanzungen (je 50 m² überbaubare Grundstücksfl. 1 Baum)</p> <p>in Verbindung mit</p> <p><i>MASSNAHME 2</i> Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen ca. 2.815 m² (Gehölze ohne Regenw.versickerung)</p>
<p>Verlust von Schutzgehölz ca. 1.350 m²</p>	<p><i>ERSATZMASSNAHME 1</i> Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung auf einer ehemals intensiv landw. genutzten Fläche ca. 1.100 m²</p> <p><i>MASSNAHME 5</i> Festsetzung zur Erhaltung des Schutzgehölzes nördlich der Zufahrt</p>
<p>Beeinträchtigung des Grabenlaufes in einer Breite von ca. 10 m im Bereich der Brücke sowie auf der Gesamtlänge von 130 m durch die angrenzende Nutzung (ca. 635 m²)</p>	<p><i>ERSATZMASSNAHME 2</i> Aufwertung einer grabenbegleitenden Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in gestufte Gehölzpflanzung ca. 1.000 m² von insgesamt 3.200 m²</p>

Konfliktsituation	Massnahme
<p>Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Brachflächen ca. 34.200 m²</p> <p>damit verbunden</p> <p>Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit, Speicherkapazität und Grundwasserneubildung durch Versiegelung der Oberfläche ca. 27.100 m² (Baufläche und Verkehrsfläche)</p> <p>damit verbunden</p> <p>Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenoberfläche Verdichten und Versiegeln des Bodens ca. 27.100 m² (Baufläche und Verkehrsfläche)</p>	<p><i>MASSNAHME 2</i> Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen ca. 2.815 m² (Gehölze ohne Regenw.versickerung)</p> <p><i>MASSNAHME 3</i> Anlage einer Fläche zur Regenwasserversickerung auf einer Fläche von ca. 4.100 m², wobei auch hier Rahmengehölzpflanzungen umgesetzt werden.</p> <p><i>MASSNAHME 4</i> Festsetzung von Dachflächengrün für Gebäude größer als 20 m²</p> <p><i>ERSATZMASSNAHME 2</i> Aufwertung einer grabenbegleitenden Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in gestufte Gehölzpflanzung ca. 2.000 m² von gesamt 3.200 m²</p> <p><i>ERSATZMASSNAHME 3</i> Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Gewährleistung einer natürlichen Sukzession, ca. 1.800 m².</p> <p><i>ERSATZMASSNAHME 4</i> Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf einem 4.900 m² großen Grundstück, in Verbindung mit der Pflanzung von Großgehölzen.</p>

Planungsbüro DIPL.-ING. A. PISKE Architekten und Ingenieure
Lucas-Cranach-Straße 3 Postfach 1801 6710 Frankenthal
Telefon 06233/4565 und 4566 Telefax 06233/42822
VG Wachenheim / OG Ellerstadt B-Plan Gewerbegebiet Nauroth
E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t ----- PN 9206
-----Seite 22

VERBANDSGEMEINDE WACHENHEIM /
ORTSGEMEINDE ELLERSTADT

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET NAUROTH"
6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

JULI 1992

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

5.1 Versickerung des Regenwassers

Die anfallenden Oberflächenwässer der Dachentwässerung sind in geordnetem Abfluß auf dem im Plan gekennzeichneten Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.2 Ersatzflächen

Als Ersatzflächen im Außenbereich werden die gemeindeeigenen Grundstücke Flurstck-Nr. 1354, 1863/4, 1856/3, 1844/15 festgelegt.

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Flurstck.-Nr. 1354

Aufwertung einer grabenbegleitenden Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in gestufte Gehölzpflanzung

- Flurstck.-Nr. 1856/3

Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Gewährleistung einer natürlichen Sukzession

- Flurstck.-Nr. 1844/15

Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung auf einer ehemals intensiv landw. genutzten Fläche

- Flurstck.-Nr. 1863/4

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Verbindung mit der Pflanzung von Großgehölzen.

**I 6.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

6.1 Anpflanzungen von Gehölzen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

Im Bereich der Sichtwinkel von einmündenden Straßen sind ausschl. Gehölze zu verwenden, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; mit Ausnahme einzelner, nicht sichtbehindernder Bäume.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen

Die im Plan dargestellten Gehölzflächen sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

6.3 Pflanzen

Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Bäume und Straucharten zu wählen.

Zu verwenden sind u. a.:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Corylus avellana | (Haselnuß) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Quercus robur | (Eiche) |
| - Cornus sanguinea | (Hartriegel) |

6.4 Sonstige Begrünungen

Flachdächer größer als 20 m² sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

Zu verwenden sind Moos-Sedum-Arten.

Frankenthal, 15.07.1992



Dipl.-Ing. A.H. Piske.