

Bebauungsplan

„Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“ hier: Städtebauliche Begründung

1. Verfahrensrechtliche Belange

Die Ortsgemeinde Ellerstadt hat in einem förmlichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch in den Jahren 1995 und 1996 den Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan erfaßt in der westlichen Ortsrandlage einen bislang unbebauten Bereich in einer Flächengröße von ca. 2,16 ha.

Aufgrund der baulichen Verdichtung und des Versiegelungsgrades im Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ war es nicht möglich, eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft am Versiegelungsstandort oder in dessen unmittelbarer Nähe in vollständiger Form durchzuführen.

Es bedurfte einer Kompensation nicht-ausgleichbaren Eingriffs an einem anderen Standort im östlichen Teil der Gemarkung der Ortsgemeinde Ellerstadt. Der räumlichen Trennung von Versiegelungsstandort und Kompensationsstandort hat der Rat der Gemeinde Ellerstadt in öffentlicher Sitzung am 10. Oktober 1995 zugestimmt.

Zur Sicherung einer Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Baugebiet „Wohnpark Ellerstadt“) hat der Investor im Frühjahr 1996 bei der unteren Landespflegebehörde in der Kreisverwaltung Bad Dürkheim eine Bürgschaft in ausreichender Höhe hingelegt. Diese Bürgschaft sichert für Kompensationsmaßnahmen den Grunderwerb sowie die konkreten Maßnahmen der Aufwertung von Natur und Landschaft an einem anderen Standort.

Der Ortsgemeinderat Ellerstadt beschloß in seiner Sitzung vom 14.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“; der Entwurfsbeschluß zu einem Bebauungsplan wurde in öffentlicher Sitzung vom 07.05.1996.

Die zur Kompensation bereitgestellten Flächen im östlichen Teil der Gemarkung der Gemeinde Ellerstadt betragen insgesamt 7700 qm; die Offenlegung gem. § 3, Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde in der Zeit vom 28.05. bis 28.06.1996 durchgeführt. In dieser Zeit wurden auch Träger öffentlicher Belange, die mit der Kompensation als Folge des Eingriffs in Natur und Landschaft befaßt waren, beteiligt.

Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses, die Neufassung des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses sowie die erneute angestrebte Offenlegung des Bebauungsplan „Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“ basiert auf folgenden Faktoren:

Dieser Kompensationsbeitrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Ellerstadt“ ergibt sich ausschließlich aus Maßnahmen intensiver Begrünung im westlichen Geltungsbereich entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie aus der ökologischen Wertigkeit von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Damit wird der Inhalt der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ dahingehend abgeändert, daß private, unversiegelte Baugrundstücke, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht mehr in die baugebietsinterne Kompensation einbezogen werden.

Der Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ wird somit bei 11.200 qm liegen (siehe Bilanzierung als Anlage). Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen der unteren Landespflegebehörde sowie des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. werden alle anderen denkbaren Kompensationsvarianten im Baugebiet vernachlässigt (Sandsteinmauerwerk als Lebensraum für Kleinsttiere, ökologische Aufwertung des Grund und Bodens durch Versickerung von Oberflächenwasser auf eigenem Anwesen).

4. Ziele der Kompensation für Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landespflegegesetzes des Landes Rheinland-Pfalz sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Ellerstadt“ waren bislang fast ausschließlich weinbaulich und zum geringen Teil gartenbautechnisch genutzt.

Die angestrebte und derzeit in der Erstellung befindliche Nutzung des Geltungsbereiches als Wohnbauland nach Maßstäben des allgemeinen Wohngebiets beeinträchtigt an diesem Standort, trotz geringerer Bewertung der weinbaulich genutzten Flächen, den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie die klimatischen Verhältnisse.

Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ an einem anderen Standort der Gemarkung der Ortsgemeinde Ellerstadt stehen unter folgenden Zielsetzungen der Bodennutzung und Bodenordnung:

- zwei bislang für den ökologischen Ausgleich vorgesehene Flurstücke im Außenbereich der Gemarkung Ellerstadt sind tatsächlich und rechtlich nicht verfügbar;
- es besteht das dringende Erfordernis aus der Sicht der unteren Landespflegebehörde sowie des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V., den Berechnungsfaktor für Maßnahmen der Kompensation zu verändern und damit die Kompensationsfläche zu vergrößern.

2. Räumliche Verteilung und Größe der Kompensationsflächen

Die im östlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Ellerstadt gelegenen Flächen, die der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen, bilden heute noch keine funktionale Einheit unter ökologischen Aspekten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse in diesem Gemarkungsbereich sowie aufgrund der noch teilweise funktionsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtschaft (in der Regel Obstanbau) war es der Ortsgemeinde Ellerstadt trotz intensiver Bemühungen nicht möglich, zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zusammenhängende Flächen zu erwerben.

Allerdings lassen sich die Kompensationsflächen des „Wohnparks Ellerstadt“ in einem räumlich eng gefaßten Bereich in Verbindung mit Kompensationsflächen des Bebauungsplanes „Lamsheimer Weg“ konzentrieren.

Es ist anzunehmen, daß im Laufe des kommenden Jahrzehnts weitere Grundstückseigentümer ihre Flurstücke der Ortsgemeinde Ellerstadt anbieten, so daß mit Beginn des kommenden Jahrtausends ein zusammenhängender Kompensationsbereich in einer Größenordnung von 6-8 ha entstehen kann.

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit durch die Ortsgemeinde Ellerstadt erfaßt der Bebauungsplan „Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“ 10 Flurstücke, verteilt auf insgesamt 4 zusammenhängende Standorte mit einer Gesamtfläche von 11.301 qm.

Die ökologische Bedeutung dieser 4 Einzelstandorte ist allerdings hoch anzusetzen, da einerseits benachbarte Flurstücke teilweise durch den Eingriff in Natur und Landschaft an anderen Standorten bereits heute als Ausgleichsflächen dienen, andererseits das Gesamtgebiet nach dem planerischen Willen der Ortsgemeinde Ellerstadt als Vorratsgebiet für ökologische Ausgleichsmaßnahmen dient oder dienen soll (schrittweiser Zukauf für spätere Eingriffsmaßnahmen).

3. Quantifizierung der Kompensationserfordernisse

Der Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ beziffert bei einer Gesamtfläche von 21.626 qm die vollversiegelten Flächen mit 11.300 qm und die teilversiegelten Flächen mit 2.600 qm.

Nach der Kompensationsbedarfsermittlung des landespflegerischen Planungsbeitrages können insgesamt 2.700 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Ellerstadt“ ausgeglichen werden.

- Sie sollen durch Aufwertung ökologisch geringwertiger Flächen (Bepflanzung und sonstige Maßnahmen) einen Wertausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herbeiführen.
- Sie sollen an einem Standort der Gemarkung Ellerstadt, der auch in Zukunft ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten sein wird, zu einer weiteren Verdichtung der ökologischen Wertigkeit beitragen.
- Sie sollen den Erholungswert in einem Teil der Gemarkung Ellerstadt und damit auch den ökologischen Wert als Einzelmaßnahme anheben.

5. Bislang bekannte und zu verarbeitende Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“ hat die Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Gesundheitsamt Neustadt/Weinstraße
- Kulturamt Neustadt/Weinstraße
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim.

In einer ersten Würdigung und Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen lassen sich folgende Aussagen tätigen:

- Die im ersten Verfahren als Kompensation angebotenen Flächen sind zu gering dimensioniert; die Rate der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ ist rechnerisch zu hoch angesetzt (Kreisverwaltung Bad Dürkheim und BUND).
- Mehrere Fachbehörden wünschen vor erneuter Offenlage des Bebauungsplanes ein gemeinsames Abstimmungsgespräch (Kulturamt sowie Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz).

6. Fachliche Einzelmaßnahmen zur Gestaltung der Kompensationsflächen

In der nachfolgend dargestellten Grundkarte sind die Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ ersichtlich.

Der hier vorliegende Bebauungsplan „Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“ ist identisch mit den in der Grundkarte dargestellten Flächen und besteht aus 10 Flurstücken, verteilt auf 4 Einzelstandorte.

Die Gesamtfläche der als Kompensation dienenden Flurstücke beträgt 11.301 qm. Diesem Wert steht ein rechnerischer und tatsächlicher Bedarf nach Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 11.200 qm gegenüber.

Nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag liegen für die Beschreibung der Ersatzflächen sowie der Festlegung der ökologischen Aufwertung folgende Belange vor:

Kompensationsbereich 1

Der Bereich erfaßt das Flurstück 1878/1 mit einer Gesamtgröße von 637 qm.

Der Bestand ist überwiegend geprägt durch 20 Jahre alte vergreiste Obstbaumhochstämme.

Die Konzeption zur Aufwertung dieser ökologischen Ausgleichsfläche liegt zunächst in Schnittmaßnahmen als Entlastungsmaßnahmen der Kronenbereiche. Lückenschlüsse müssen durch Obstbaumhochstämme gefüllt werden.

Es ist ratsam, das Totholz dauerhaft im Gebiet zu belassen; in diesem Bereich sollen insgesamt 2 Greifvogel-Sitzstangen aufgestellt werden.

Die Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese soll praktisch in der Form einer einmaligen Mahd jährlich Ende Juni/Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Auf Düngemittleinsatz muß verzichtet werden.

Kompensationsbereich 2

Der Bereich 2 erfaßt die Flurstücke 1865/1, 1866/1, 1868/1, 1883 sowie 1867/3 mit einer Gesamtgröße von 4.124 qm.

Es handelt sich um einen Flurstücksbereich mit hoher Obstbaumvielfalt (dicht bepflanzt) als Halbstämme mit unterschiedlichen Altersstrukturen von 15-20 Jahren.

Teilweise sind die Obstbaumbereiche veraltet und sind durch neue Obstbaumstämme gleicher Sorte aufzufüllen.

Neben dem Austausch älterer Obstbaumstämme hat zur Schaffung einer typischen Streuobstwiese eine Wieseneinsaat stattzufinden. Totholz ist im Gebiet zu belassen; die Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese soll praktisch in der Form einer einmaligen Mahd jährlich Ende Juni / Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes erfolgen. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Kompensationsbereich 3

Der Bereich 3 erfaßt die Flurstücke 1828/1 und 1827/1 mit einer Gesamtgröße von 2.170 qm.

Der Bestand ist in diesem Bereich geprägt durch Obstbaumpalieri in der Form von Halbstämmen in einem unterschiedlichen Alter von 15-30 Jahren.

Als Kompensationsmaßnahmen sind zunächst Lückenschlüsse mit Obstbaumhochstämmen als natürlichste Form im Außenbereich der Gemarkung Ellerstadt erforderlich. Zusätzlich sind 3 Greifvogel-Stangen aufzustellen; auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Es sind regelmäßige Pflegemaßnahmen im Wiesenbereich erforderlich; dies soll durch eine einmalige Mahd jährlich Ende Juni / Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes erfolgen.

Kompensationsbereich 4

Der Bereich 4 erfaßt die Flurstücke 1820 und 1817 mit einer Gesamtgröße von 4.370 qm.

Es handelt sich um Flurstücke im Außenbereich der Gemarkung Ellerstadt als Obstbaumhochstämmen, überwiegend 20 Jahre und zum Teil 30 Jahre alt (teilweise vergreist).

Als Einzelmaßnahmen sollen die vergreisten Ausfälle durch Obstbaumhochstämmen als natürlichste Form in der Gemarkung Ellerstadt ersetzt werden; die Ersetzung der Bäume soll durch neue Apfelbaumarten erfolgen.

Totholz ist im Gebiet zu belassen; die bestehende Sukzessionsfläche soll einmal im Jahr Ende Juni /Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes gemäht werden. auf den Einsatz von Düngemitteln soll verzichtet werden.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Gehölzlisten sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und damit Bestandteil der Satzung.

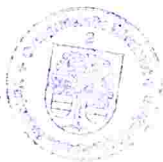
Ludwigshafen, den 28. November 1996

Dr. Michael Büsemaker (Stadtplaner)/Jutta Baumann (Landespflegerin)

ausgefertigt:

Ellerstadt, den 18. MRZ. 2000


Rantz, Ortsbürgermeister



Bebauungsplan

„Wohnpark Ellerstadt“ sowie Bebauungsplan Kompensation zum Wohnpark Ellerstadt“

hier: Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs als Folge des Eingriffs in Natur und Landschaft (Stand: Oktober 1996)

| | |
|--|-----------|
| Wohnpark Ellerstadt, Größe des Geltungsbereiches | 21.626 qm |
| davon | |
| vollversiegelte Flächen | 11.300 qm |
| teilversiegelte Flächen (50 % Ansatz) | 2.600 qm |

Die auszugleichende Fläche als Folge des Eingriffs in Natur und Landschaft im Bebauungsplan „Wohnpark Ellerstadt“ beträgt somit 13.900 qm oder 1,39 ha.

Dem Baugebiet „Wohnpark Ellerstadt“ werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugerechnet:

- Pflanzstreifen im westlichen Geltungsbereich (bisherige Nutzung als Wingert) in einer Größe von 0,07 ha oder 700 qm;
- 24 Einzelbäume an Stellplätzen oder auf öffentlichen Flächen gem. zeichnerischen Festsetzungen (25 qm je Baum) in einer Größe von 0,06 ha oder 600 qm;
- 53 Einzelbäume auf privaten Baugrundstücken als Folge der textlichen Festsetzungen (25 qm je Baum) in einer Größe von 0,140 ha oder 1.400 qm.

Der Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches liegt damit bei 11.200 qm oder 1,12 ha aufzuwertender Fläche im Außenbereich der Gemarkung Ellerstadt.

Gegenüber den ursprünglich dargelegten Bilanzen werden keine weiteren Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Ellerstadt“ zur Kompensation in Ansatz gebracht.

