

BEGRÜNDUNG GEMÄSS BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“
– STADT FREINSHEIM

Planungsträger: Stadt Freinsheim
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bearbeitung: M u.T
Mészáros u. Tornow
Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstraße 6
67063 Ludwigshafen
Tel.: 0621/626950 Fax.: 0621/626489

Bearbeiter: B. Tornow

Stand: Oktober 2007

Inhalt

1.0 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	17
2.0 Entwicklungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	18
3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes/derzeitige Nutzung	19
4.0 Bestandssituation	19
5.0 Übergeordnete Planungsvorgaben	20
6.0 Planungsüberlegungen, Ziele und Gestaltung der Flächen für den Entwurf auf der Objektebene und dem Bebauungsplanentwurf	22
6.1 Entwurf auf Objektplanungsebene	22
6.2 Entwurf Bebauungsplan	24
7.0 Begründungen der Planung und diverser Textlicher Festsetzungen	26
8.0 Flächenbilanz	27
9.0 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	27
10.0 Hinweise	27

1.0 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt die Renaturierung des Fuchsbachabschnittes östlich der Ortslage zwischen dem südöstlichen Ortsrand Freinsheims und der östlichen Gemarkungsgrenze.

Ziel der Renaturierung ist die Entwicklung einer charakteristischen Auelandschaft unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur. Neben der Entwicklung der Uferzonen und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind auch Änderungen in der Verlaufsführung des Baches und Maßnahmen im Bereich der Uferzonen und des Bachbettes geplant.

Für die Erzielung des Planungsrechtes wurde am 04.11.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Titel „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ vom Stadtrat der Stadt Freinsheim beschlossen. Um die erforderlichen Flächen, die im Bebauungsplan „Fuchsbach“ ausgewiesen wurden, in öffentliche Hand zu übertragen, wurde ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Die Schlussfeststellung erfolgte am 12.12.2006. Aufgrund der Grundstücksverteilung wurde der Bebauungsplan Fuchsbach per Stadtratsbeschluss am 04.11.04 mit dem Titel „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ geändert.

Die geplante Renaturierungsmaßnahme dient als Ersatzmaßnahme für diverse Eingriffe. Hierzu zählen der Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II, Änderung 2“ und der Bebauungsplan „In den Schlosswiesen“. Weiterhin dient ein Flächenanteil der Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II, Änderung 2“ als Kompensationsmaßnahme für die Avifauna entsprechend der Vogelschutzrichtlinie für den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III und Änderung Bebauungsplan Östlicher Ortsteil“ (Kompensation für die Avifauna). Die Flächen des Geltungsbereiches, die nicht für einen Bebauungsplan zugeordnet werden, die nicht bereits renaturiert, die nicht für Wege benötigt werden und die nicht für Sondergebietsflächen vorgesehen sind, werden als „Ökokontoflächen“ gewidmet.

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung wurden im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die o.g. Baugebiete externe Ausgleichsflächen gefordert. In Absprache mit den beteiligten Behörden wurde die Renaturierung des Fuchsbaches als Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplänen der Baugebiete festgesetzt.

Durch die Flächen- und Maßnahmenzuordnung im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne als Ersatzfläche erfolgt die Finanzierung durch die „Eingriffsverursacher“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet bis auf einige wenige Parzellen im Wesentlichen Flächen, die im Besitz der Stadt Freinsheim sind. Bei den Flächen, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, handelt es sich zum einen um eine Parzelle mit der Nummer 4552/2, die im Besitz des Isenach-Eckbach-Verbandes ist. Auf dieser Parzelle sowie einem weiteren Fuchsbachabschnitt mit der Parzellenummer 4544/2 wurden bereits jeweils Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass innerhalb dieser Bachabschnitte keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. Zum anderen sind zwei weitere Parzellen mit den Nummern 4550 und 4450/1, die voraussichtlich durch Grundstückstausch von den Eigentümern erworben werden, so dass diese im Rahmen der Planung für Renaturierungsmaßnahmen berücksichtigt werden können.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem charakteristischen Landschaftsbild und bewirken eine Entwicklung zu, für diesen Landschaftsraum typischen, Habitaten. Eine dem Landschaftsraum entsprechende heimische Artenzusammensetzung der Flora und Fauna ist

die Folge. So werden beispielsweise die im Nahbereich des Fuchsbaches vorhandenen Goldrutenbestände beseitigt.

Von Seiten der beteiligten Behörden wurde vor der erneuten Änderung des Bebauungsplanes vorab die Durchführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als sinnvoll erachtet, in der die Inhalte der Renaturierung aufgezeigt und die vorgesehenen Maßnahmen darstellt werden. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, da nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung die geplanten Inhalte in den Bebauungsplan einfließen können und umsetzbar sind. In Rücksprache mit der Wasserwirtschaftsbehörde wurden die vorgesehenen Bachprofiländerungen im Hinblick auf die anfallenden Wassermengen bei entsprechenden Ereignissen untersucht. Die Planungsgenehmigung für den Ausbau und die Renaturierung wurde unter der Auflage erteilt, dass die im Landschaftspflegerischen Ausführungsplan dargestellten Inhalte entsprechend umgesetzt werden.

Des Weiteren erfolgte eine „UVP-Vorprüfung im Einzelfall“ gemäß dem ‚Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten‘ mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist. Die UVP-Vorprüfung ist den Wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen beigelegt.

2.0 Entwicklungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich insofern aus dem Flächennutzungsplan, da die Flächen des Geltungsbereiches als Ersatzflächen für diverse Bebauungspläne zugeordnet wurden. Dieses „Zusammenlegen“ von Ersatzflächen zu einem größeren Landschaftsraumabschnitt ermöglicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges im Sinne des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei wurde insbesondere auf die Renaturierung des Baches Wert gelegt. Gefordert wurde von der Stadt Freinsheim nicht nur die Aufwertung der ufernahen Flächen, sondern auch die Renaturierung des Bachverlaufes mit Hilfe von neuen Bachbettabschnitten für einen geschwungenen Verlauf in Verbindung mit Beseitigung der momentan vorhandenen „Rechten Winkel“ im Bachverlauf, und auch die Initiierung der Eigenentwicklung des Bachstromes durch ingenieurbioologischen Maßnahmen in Abhängigkeit von der Dynamik der Wasserführung.

Hingewiesen wird auf die Tatsache, dass die Flächen im ausgewiesenen Bereich des Vogelschutzgebietes Nr. 6514-401 „Haardtrand“ liegen.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde zusätzlich zu den Ausweisungen der Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Sondergebietsflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen.

Auch die übergeordneten Planungen sowie die Inhalte des Plangenehmigungsbescheides der Kreisverwaltung Bad-Dürkheim wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes als zu berücksichtigende Vorgaben berücksichtigt.

3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes/derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Gemarkungsabschnitt des Stadtgebietes von Freinsheim und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch Flächen der freien Landschaft begrenzt. Baulichkeiten oder Verkehrsstrassen sind nicht angrenzend. So bilden nordwestlich die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil III und Änderung Bebauungsplan Östlicher Ortsteil“, westlich und südwestlich die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage östlich der L 526“ und nördlich und östlich vorhandene Wege für die Landwirtschaft die Grenze. Die südöstliche Grenze verläuft durch vorhandene Wiesen; eine markante Grenzlinie oder eine Nutzungsänderung ist nicht vorhanden. Im nordwestlichen Abschnitt grenzen weiterhin Grundstücksflächen von zwei Reiterhöfen an. Auf diesen Grundstücken sind Wohnbebauungen, Stallgebäude und Reithallen sowie Scheunen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der überwiegende Flächenanteil landwirtschaftlich genutzt. Neben Obstanbau dienen Teilabschnitte der Flächen als Pferdekoppel. Etliche Flächen werden nicht bewirtschaftet, so dass hier der Charakter von Sukzessionsflächen und Brachen entstanden ist. Hierzu zählen auch sich selbst überlassene Obstanbauflächen. Eine im Vergleich zum wesentlichen Teil des Geltungsbereiches kleine Fläche wird derzeit als Freizeitgartengelände genutzt. Des Weiteren sind bereits zwei Bachabschnitte mit der unmittelbar angrenzenden Uferzone renaturiert. Diese Flächen weisen einen bachbegleitenden Gehölzbewuchs auf und sind als Flächen für den Naturhaushalt entwickelt. Ein geringer Flächenanteil ist als Wegefläche für die Erschließung der landwirtschaftliche genutzten Flächen sowie der freien Landschaft ausgebaut (s. Bestandsplan).

4.0 Bestandssituation

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag und im Umweltbericht sind die Bestandssituation und das räumliche Umfeld umfassend beschrieben.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den „Riedweg“. Im Randbereich des Geltungsbereiches sind teilweise Wege für die Landwirtschaft vorhanden. Eine innere Erschließung durch Wege ist nur teilweise im geringen Umfang gegeben.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Freinsheim. Des Weiteren sind zwei Flächen im Privateigentum, wobei derzeit die Stadt Freinsheim über Flächentausch diese Grundstücke erwerben will. Weiterhin sind zwei Parzellen im Eigentum des Isenach-Eckbach-Verbandes, wobei auf einer der beiden Grundstücke bereits eine Renaturierung durch Vertreter des Isenach-Eckbach-Verbandes veranlasst wurde.

Neben den bereits vorhandenen Hütten und Gartenlauben innerhalb der vorgesehenen Freizeitgartengrundstücke sind bauliche Anlagen nur als Bachüberquerungen im Bereich von Wegen vorzufinden.

Einzäunungen sind derzeit noch im Bereich der als Koppelflächen genutzten Teilflächen vorhanden.

5.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm III ist der Raum Freinsheim als Schwerpunktraum für den Freiraumschutz (Freiraumsicherung) ausgewiesen. Als Grundsätze sind nachfolgende Angaben aufgeführt:

- Der freie, unüberbaute Raum ist als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. (Grundsatz)
- Aufgabe aller der Freiraumsicherung dienenden Instrumente ist es, die freien unbesiedelten Landschaftsteile als Ressourcenpotenzial für Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation und Tierwelt sowie als Gebiete für die naturnahe Erholung zu schützen, zu pflegen und nachhaltig zu entwickeln. (Grundsatz)
- Folgende Grundsätze sind dabei vor allem zu beachten:
 - langfristige Sicherung einer funktionsfähigen Umwelt durch Schutz und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der verschiedenen natürlichen Ressourcen unter Berücksichtigung der Gesamtheit ihrer Beziehungen und Wechselwirkungen.
 - langfristige Sicherung und/oder Verbesserung der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima und Luft. Dies gilt für Bodenfunktionen einschließlich der Bodenfruchtbarkeit, der Funktionen des Wasserhaushalts, Regulations- und Regenerationsleistungen des Klimas und der Luft.
- Sicherung und Verbesserung der Lebensräume und deren Funktionen für landschaftstypische und spezialisierte Tier- und Pflanzenarten sowie für Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen. (Grundsatz)
- Vorhaben, die natürliche Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sind zu vermeiden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt. (Grundsatz)
- Die auf die Freiräume bezogenen Nutzungen wie Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung und –gewinnung, Grundwassersicherung und Wassergewinnung sowie Erholung sind mit den Regulations- und Regenerationsleistungen des Naturhaushaltes in Einklang zu halten und/oder zu bringen. (Grundsatz)

Die o.g. Grundsätze finden ihre Begründung in der Bedeutung des siedlungsfreien Raumes hinsichtlich der raumordnerischen Funktionen sozialer Art (Freizeit/Erholung), siedlungsstrukturierender Art (städtebauliche Entwicklung, Ortsgestalt) und ökologischer Art (Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Erlebbarkeit von Landschaft). Daher sollte die Inanspruchnahme von Freiräumen und unbebauten Flächen erst dann erfolgen, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche keine geeigneten Flächen vorhanden sind und bestehende Infrastruktureinrichtungen auch durch Mehrfachnutzung und durch Ausbau in ihrer Kapazität nicht optimiert werden können.

(Staatskanzlei Rheinland-Pfalz, Oberste Landesplanungsbehörde, 1995)

Im Regionalen Raumordnungsplan ist in der Gesamtkarte der Geltungsbereich Bestandteil eines regionalen Grünzuges. Der Fuchsbach selbst und die angrenzenden Uferzonen sind als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Diese Ausweisung reicht von der Innerortslage Freinsheim bis zur Ortslage Weisenheim am Sand. Bezüglich des Bestandes ist der Fuchsbach und die Uferbereiche als Funktionsraum des Biotopverbundsystems

ausgewiesen. Hinsichtlich der Flächennutzung sind die Flächen des Bearbeitungsgebietes als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen markiert.

In der Beikarte ‚Landespflege‘ des Regionalen Raumordnungsplanes ist der Geltungsbereich als Bestandteil eines Vogelschutzgebietes (Natura 2000), als Fläche für den Arten- und Biotopschutz und unter dem Oberbegriff ‚Erholung‘ als Schwerpunkttraum für die Landschaftsentwicklung markiert.

In der Karte ‚Ziele‘ der ‚Planung vernetzter Biotopsysteme‘ ist für den Geltungsbereich die Entwicklung von Biotoptypen wie Naß und Feuchtwiesen und Kleinseggenriede sowie im südöstlichen Abschnitt südlich des Bachlaufes zusätzlich magere Wiesen und Weiden mittlerer Standort vorgeschlagen.

Im Regionalen Raumordnungsplan sind die Ziele und Grundsätze für die einzelnen Bereiche wie z.B. Landwirtschaft, Bevölkerungsentwicklung aufgeführt. Die für den Bearbeitungsraum entscheidenden Bereiche werden mit den formulierten Zielen genannt, da die im Regionalen Raumordnungsplan genannten Ziele verbindlichen Charakter besitzen.

Bereich Landwirtschaft

Die Flächen des Bearbeitungsgebietes liegen nicht innerhalb der Gemeindeflächen Freinsheim als Vorranggebiet ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen, so dass auf die allgemeinen Ziele als Grundsatz und die formulierten Ziele nicht eingegangen wird. Durch die Festlegung der Flächen als Vorranggebiet u.a. für den Arten- und Biotopschutz wurde bereits auf Ebene der Regionalplanung die Priorität festgelegt.

Bereich Regionale Grünzüge / Grünzäsuren

„Regionale Grünzüge ... sind Freiräume, die dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft, der siedlungsnahen, naturbezogenen Naherholung sowie der Gliederung des Siedlungsraumes dienen und für eine nachhaltige Freiraum- und Siedlungsentwicklung unverzichtbar sind.

Die Regionalen Grünzüge sind in einem funktionsfähigen, zusammenhängenden und gemeindeübergreifenden Freiflächensystem zusammengefasst.“ (Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004)

„In den Regionalen Grünzügen/Grünzäsuren darf nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen der Regionalen Grünzüge/Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind. Bei Abweichungen ist darauf zu achten, dass die Kompensationsflächen (in mindestens gleichem Umfang sowie vergleichbarer Funktion) in räumlicher Nähe des Eingriffsortes geschaffen werden.“ (Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004)

„Zum Erhalt einer Verbindung örtlicher und innerörtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen sind insbesondere bei größeren Siedlungsbereichen Grünzäsuren auszuweisen. Die Grünzäsuren dienen als Klimaschneisen, Lebensraum sowie Austauschgebiet für Pflanzen und Tiere, als siedlungsnaher Erholungszonen wie auch Gliederung von Siedlungsbereichen. Regionale Grünzüge sind für eine nachhaltige Freiraum- und Siedlungsentwicklung unverzichtbar.“ (Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004)

Bereich Arten- und Biotopschutz

„Die Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz ... dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten.

Diese Vorranggebiete tragen insbesondere dazu bei, ein räumlich und funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume aufzubauen. Hierdurch sollen die Isolation von einzelnen Biotopen bzw. ganzer Ökosysteme verhindert und ein Beitrag zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Verbundsystems im Sinne der überörtlichen Biotopvernetzungsplanung geleistet werden. Diese Vorranggebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Biotopverbundsystem in der Planungsregion erfüllt zum einen die Konkretisierung der landesweiten Kernräume und Vernetzungsachsen des Arten- und Biotopschutzes auf regionaler Ebene gem. LEP III Rheinland Pfalz und enthält Kernzonen des Biosphärenreservates Naturpark Pfälzerwald. Dieses regionale Biotopverbundsystem soll wiederum auf örtlicher Ebene konkretisiert werden.“ (Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004)

Zusammenfassend ist die Funktion der Ortsgemeinde Freinsheim aus überörtlicher Sicht wie folgt charakterisiert:

- Naturraum: Vorderpfälzer Tiefland
- Strukturraum: Verdichteter Raum
- Vorranggebiet: Regionaler Grünzug, Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft
- Erholungsraum: Bereich für Fremdenverkehr u. Naherholung
- Gemeindefunktion: Grundzentrum mit Wohnen, Fremdenverkehr, Landwirtschaft

(Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004)

6.0 Planungsüberlegungen, Ziele und Gestaltung der Flächen für den Entwurf auf der Objektebene und dem Bebauungsplanentwurf

Die Entwurfsinhalte wurden aus den naturräumlichen Gegebenheiten abgeleitet. Auf Grundlage der Auswertung der übergeordneten Planungen und den naturräumlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bestandssituation wurde ein Entwurf auf Objektebene erarbeitet, der Grundlage für die Wasserrechtliche Genehmigung war. Die Planungsinhalte des Entwurfes wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung bereits Vertretern diverser Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Die Anregungen wurden weitestgehend in die Entwurfsplanung integriert. Nach Abstimmung des Entwurfes und nach Erteilung der Wasserrechtlichen Genehmigung unter Zugrundelegung des Entwurfes auf Objektplanungsebene wurden die Inhalte in den Bebauungsplanentwurf übertragen.

6.1 Entwurf auf Objektplanungsebene

Nachfolgende Entwicklungsziele wurden aus den Besprechungsergebnissen und den o.g. Planunterlagen für die Entwurfserarbeitung auf Objektebene abgeleitet:

- Wiederherstellung eines sich natürlich entwickelnden Gewässersystems mit den Uferzonen
- Initiierung einer Bachau für Erzielung eines charakteristischen Landschaftsbildes
- Initiierung von fließgewässertypischen Biotopen und Schaffung von Habitaten

BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“ MIT GESONDERTEM TEIL ‚UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 2 ABS. 4 / § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB‘ ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMARKUNG DER STADT FREINSHEIM

- Erhöhung der Funktion für die Grünvernetzung
- Verbesserung der Selbstreinigungskraft
- Beseitigung der „Rechten Winkel“ im Bachbettverlauf durch parallel geführte Bachbettabschnitte und Ausrundung des Verlaufes
- Integration der vorhandenen, erhaltenswerten Vegetationsstrukturen
- Integration erhaltenswerter Habitats und Sicherung geschützter Arten
- Schaffung von Pufferzonen zu intensiv genutzten Bereichen
- Schaffung von Offenlandabschnitten

Die o.g. Entwicklungsziele führen zu den vorgesehenen Maßnahmen, die im Entwurf auf Objektebene aufgezeigt sind.

Grundsätzlich wird durch die vorgesehenen Maßnahmen angestrebt, für den Fuchsbach eine für Bachläufe charakteristische Bachverlaufsstruktur zu entwickeln. Weiterhin soll die Möglichkeit gegeben werden, die Eigendynamik des Baches zu fördern. Dabei sollen die bereits für den Naturhaushalt hochwertigen Bereiche erhalten bleiben. Um dies zu erreichen, wurde für Teilabschnitte des Baches eine parallele Bachbettführung vorgeschlagen. Diese Bereiche liegen vorwiegend in Flächen, auf denen fremdländischer Aufwuchs (Goldrute) vorkommt, auf Flächen, die derzeit keiner Pflege unterliegen und auf Flächen, die sich im Umbruch befinden und die keine hochwertigen Gehölzstrukturen besitzen. Es entsteht so in Teilabschnitten eine neue, geschwungene Verlaufsform. Die gerade geführten Bachabschnitte werden somit reduziert. Des Weiteren werden „abknickende“ Bachbettverläufe beseitigt. Mit Hilfe einiger Störelemente und der Reduzierung der Bodenlasten im unmittelbaren Umfeld sowie einer Initialbepflanzung werden die Voraussetzungen für eine naturnahe Bachentwicklung geschaffen. Die vorhandenen Bachabschnitte, die einen parallel errichteten Bachabschnitt erhalten, werden als „Flutgraben“ errichtet. Weiterhin sind parallel zum Bachverlauf die Errichtung von Flutmulden geplant. Bei entsprechend anfallenden Wassermengen erhalten diese Abschnitte temporär Wasser. Durch diese Dynamik werden Grundlagen für die Entstehung weiterer Habitats geschaffen, da zusätzlich neue Standortvoraussetzungen geschaffen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen bedeuten bis auf die Eingriffe in das Bodenpotenzial eine geringe Eingriffsintensität in den Naturhaushalt. Die Bodenaushubmaßnahmen werden vorrangig in Flächen durchgeführt, die derzeit fremdländischen Bewuchs aufweisen, intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sich im Umbruch befinden und nur teilweise Gehölzvegetation aufweisen. Die vorhandenen, hochwertigen Bachuferabschnitte mit entsprechender Vegetationsausstattung bleiben weitestgehend erhalten.

Des Weiteren werden landschaftstypische Habitats entstehen, so dass für Flora und Fauna neuer Lebensraum entsteht. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird durch die Initiierung einer landschaftstypischen Au Landschaft die Wertigkeit für das Landschaftsbild erhöht. Für das Wasserpotenzial wird ebenfalls eine Aufwertung erreicht, da durch die Möglichkeit der Eigenentwicklung und durch die neu errichteten Bachabschnitte eine naturnahe Entwicklung eingeleitet wird, was u.a. zu einer Erhöhung der Selbstreinigungskraft führen kann. Durch die breiteren Uferstreifen und durch die Pflanzung von Feldholzhecken wird weiterhin die Eintragsintensität von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert. Auch das Klimapotenzial wird positiv beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ziele erfolgt eine Entwicklung des Landschaftsraumes im Sinne des Naturhaushaltes. Eine Aufwertung der Flächen im Sinne der Eingriffsregelung ist ebenfalls gegeben.

6.2 Entwurf Bebauungsplan

Die o.a. Ausführungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bis auf bereits renaturierte Bachverlaufsabschnitte, den vorhandenen Wegen und den Freizeitgartengrundstücken sind sämtliche Bereiche des Geltungsbereiches als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft markiert. Diese Bereiche beanspruchen den wesentlichen Flächenanteil des Geltungsbereiches. Neben einigen Strukturen, die zu erhalten sind, ist hier die Entwicklung zu Feuchtwiesen bzw. extensiven Wiesenflächen mit Gehölzinseln, Baumgruppen und Einzelbäumen geplant. Eine Beweidung der Flächen soll nicht zugelassen werden. Die Flächen dienen als Ersatzflächen für die durch Bebauung verursachten Eingriffe bei diversen Bebauungsplänen. Die Umstrukturierung der Flächen sollte dabei sukzessive durchgeführt werden, um auch hier die Eingriffsintensität zu reduzieren. So sind Gehölzentnahmen nur in den Wintermonaten durchzuführen.

Die Flächen sind wie folgt herzurichten: Die vorhandenen erhaltenswerten Bestände sind auszulichten. Dabei soll Todholz im Bestand belassen bleiben. Abgängige Obstbäume sind in sinnvollen Abschnitten durch Obstbaumhochstämme oder durch Gehölze aus auetypischen Arten wie z.B. Erle, Weide, Eschen und vereinzelt Eichen u.a.m. zu ersetzen. Die vorgesehenen Vegetationsstrukturen und die Erhaltung markanter Baumgruppen und der o.g. Bereiche dienen der Gliederung des Landschaftsraumes.

Sämtliche Flächen, die im Rahmen der Umstrukturierung beansprucht werden, sollten nach Umsetzung der Modellationsarbeiten im Bereiche des Bachverlaufes als Wiese angelegt werden, die extensiv und sukzessiv mit einer ein- bis zweischürigen Mahd gepflegt wird. Einer Beweidung und einer festen Einzäunung der Flächen ist nicht zuzustimmen. Ausnahmsweise kann die Fläche für eine Beweidung durch Schafe genutzt werden; hierfür ist das Stellen eines temporären Zaunes möglich.

Im Gegensatz zu den im Umfeld vorhandenen Weideflächen und intensiven Obstanbauflächen entsteht ein Lebensraum, der für bachnahe Flächen typisch ist und der in der beschriebenen Form im Umfeld nicht vorkommt.

Ziel dieser Maßnahmen ist die Entwicklung der Flächen zu einer für den Landschaftsraum charakteristischen Bachauenlandschaft d.h. die für solche Landschaftsabschnitte typischen Strukturen sollen wieder hergestellt werden. Das bedeutet, dass der gesamte Bereich einen offenen Charakter erhält, wobei die entstehenden Wiesenflächen kleinräumig aufgrund der Gliederung durch die verbleibenden, und durch Anpflanzung neuer Gehölze, erscheinen.

Aufgrund der Ergebnisse einer faunistischen Untersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil III und sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ erforderlich war, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ neben der Zuordnung als Ersatzfläche eine vorhandene, derzeit brachfallende Obstanbaufläche gleichzeitig als Kompensationsfläche für den Vogelschutz vereinbart. Kosten für diese Zuordnung als Kompensationsfläche entstehen nicht, da die Fläche bereits eine Bedeutung für die Avi-Fauna besitzt.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der geplanten Fuchsbachrenaturierung ergibt sich eine Aufwertung im Sinne der übergeordneten Planungen;

die Maßnahmen führen zu einer Aufwertung des Landschaftsraumes für den Arten- und Vogelschutz, dem Biotopschutz und dem Landschaftsbild.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An einigen Punkten innerhalb des Geltungsbereiches wurden Strauchpflanzungen als Maßnahme zugewiesen. Dies bezieht sich auf Bepflanzungen im südöstlichen Abschnitt und im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um Flächen, die durch Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II, Änderung 2“ im Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ zuzuordnen sind.

Weitere Baumpflanzungen wurden innerhalb der Parzellen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch dargestellt, um auch Großbäume innerhalb des Geltungsbereiches zu etablieren, die der Raumbildung und Strukturierung dienen und eindeutig den Verlauf des Fuchsbaches als Landschaftselement verdeutlichen.

- Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bezieht sich diese Festsetzung auf bereits renaturierte Gewässerabschnitte. Hier wurde je nach Situation bereits eine eigenständige Gewässerentwicklung und mit Hilfe von Bepflanzungsmaßnahmen ein autotypisches Erscheinungsbild initiiert. Daher werden diese Flächen als zu erhaltene Abschnitte festgesetzt und sind als Ersatzfläche nicht zuzuordnen.

- Erschließung

Die Erschließung des Landschaftsraumes bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausweisung der vorhandenen Landwirtschaftlichen Wege als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Dabei werden die als Fahrwege mit Wirtschaftsfunktion ausgewiesenen Wege in befestigte und überwiegend unbefestigte Wegeabschnitt unterschieden.

Innerhalb der Parzellen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind an zwei Orten innerhalb des Geltungsbereiches Wege mit einem Geh- und Fahrrecht markiert. Die im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches eingetragene Markierung bezieht sich auf eine derzeit vorhandene Wegeverbindung; die im westlichen Abschnitt eingetragene Markierung verbindet die in den beiden Anschlussbebauungsplänen „Östlicher Ortsteil III und sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ und „Kleingartenanlage östlich der L 526“ vorgesehenen/vorhandenen Wege. Dies ist erforderlich, da in beiden Bebauungsplänen entsprechende Wegeverläufe ausgewiesen sind.

Eine Ausweisung weiterer Wege ist nicht erforderlich.

- Sondergebiet „Freizeitgrundstücke mit der Möglichkeit der Tierhaltung“

Hierbei handelt es sich um Flächen, die bereits als Freizeitgrundstück genutzt werden. Die vorgesehene Flächenausweisung bezieht sich überwiegend auf die Bestandssituation. Neben der Errichtung einer Hütte aus Holz ist die Errichtung eines Unterstandes oder eines Stallgebäudes möglich. Im Vordergrund steht hier die Nutzung als Freizeitgrundstück.

7.0 Begründungen der Planung und diverser Textlicher Festsetzungen

Die Planung begründet sich im Wesentlichen auf die Bereitstellung von Flächen für Ersatzmaßnahmen für diverse Baugebiete. Die dabei durchgeführte Zusammenlegung von Flächen für die vorgesehenen Renaturierung führt dabei zu einem hohen Entwicklungspotenzial im Sinne des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und trägt wesentlich zu Entwicklung einer charakteristischen Landschaft bei. Nur so und mit dem in der Entwurfs-erläuterung dargestellten Inhalten ist eine Aufwertung der schon vorhandenen hochwertigen Landschaftsabschnitte möglich. Auch die derzeit für das Arten- und Biotopschutzpotenzial und für das Landschaftsbild negative Entwicklung diverser Flächen innerhalb Geltungsbereiches kann so gestoppt werden. Gemeint sind hierbei sich selbst überlassene Flächen, die mit Brombeersträucheraufwuchs verbuschen, die mit Goldrutenaufwuchs heimische Kräuter und Gräser verdrängen und die mit brachfallenden Obstwiesen an Biotopwert merklich verlieren.

Die vorgesehene Bebauungsplanung, die sich aus einer konkreten Objektplanung ableitet, ermöglicht die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne der übergeordneten Planungen und kommt der Forderung nach der Entwicklung charakteristischer Landschaftsräume und der damit verbundenen Initiierung typischer Habitats für Flora und Fauna nach. Insbesondere der extensive Nutzungsaspekt steht im deutlichen Kontrast zu den Flächen des umliegenden Landschaftsraumes und führt zu einer weiteren Bereicherung.

So dienen die vorgesehenen Festsetzungen innerhalb der Bereiche der als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Abschnitte den o.g. Begründungen und führen bei Umsetzung zu dem angestrebten Ziel der Renaturierung. Auch die Maßnahmen für die Bachlaufführung und für die Ingenieurbiologie unterstützen insbesondere für den Bachlauf das Renaturierungsziel.

Die Ausweisung der Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Entwicklung zu einer Bachauenlandschaft.

Ebenso werden innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Erhaltung von ggf. vorkommenden streng geschützten Arten und deren Habitats Bereiche als dauerhaft zu erhaltende Vegetationsstrukturen im Rahmen der Umsetzung des Entwurfes auf Objektplanungsebene berücksichtigt. Die Erhaltung von integrierbaren Gehölzstrukturen wird aus faunistischen Gründen für sinnvoll gesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen bedeuten eine nachhaltige Aufwertung im Hinblick auf charakteristische Landschaftselemente und einen weiteren Lebensraum für typische Arten, den es in der angestrebten Entwicklungsform im Bereich der Au Landschaft im nahen Umfeld nicht mehr gibt. Insbesondere die extensive Pflege und das Untersagen einer Nutzung durch Beweidung führen zu einem ungestörten Landschaftsraumabschnitt.

Hinsichtlich der bauordnerischen Festsetzungen für die Freizeitanlagen Grundstücke orientiert sich die Planung an den Inhalten des Bebauungsplangebietes an den für den Bereich zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage östlich der L 526“. Im Wesentlichen bezieht sich die Berücksichtigung dieses Abschnittes auf die geordnete Entwicklung einer Bestandssituation. So wurden einige Festsetzungen formuliert und Vorgaben hinsichtlich der Materialverwendung dargelegt, um ein „wildes“ Entwickeln des Landschaftsraumes zu verhindern.

8.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist im Umweltbericht aufgeführt.

9.0 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgenden Kosten wurden überschlägig ermittelt. Die genauen Kosten sollten im Rahmen der weiteren Objektplanung ermittelt werden. Da bereits ein abgestimmter Entwurf vorliegt, sollten die Kosten für die Erhebung von Beiträgen auf Grundlage einer Kostenberechnung nach DIN 276 erfolgen. Insbesondere deshalb, da hier genauer über den Verbleib des Bodens u.a.m. geplant werden kann. So wurde beim Bodenaushub nach Rücksprache mit der VG Freinsheim davon ausgegangen, dass das Aushubmaterial nur abtransportiert wird und für die vorgesehene Flurbereinigung zwischengelagert wird; somit entfallen die Deponiekosten.

Bezüglich der Aufteilung der Flächen für den jeweiligen Eingriffsbebauungsplan wurde ein Zuordnungsplan erstellt. Des Weiteren wurden entsprechende Textliche Festsetzungen für die Zuordnung formuliert.

Bachumfeld	ca. 34.201m ² x 6,10	= 208.626,10 €
Bodenaushub	ca. 5.900 m ³ x 11,78	= 69.502,00 €
Pflanzung	ca. 5.850 m ² x 4,19	= 24.511,50 €
Baumpflanzung	ca. 46 St x 325,00	= 14.950,00 €
Ansaat Bachverlauf	ca. 21.000m ² x 2,37	= 49.770,00 €
Pflege Bäume 1 Jahr	ca. 66,85 x 46 St	= 3.075,00 €
Pflege Sträucher 1 Jahr	ca. 3.900 x 8,60	= 32.370,00 €
Pflege Wiese 1 Jahr	ca. 55.201m ² x 0,38	= 20.976,38 €
		423.780,98 €
Baunebenkosten ca. 8 %	ca.	33.900,00 €
Kosten Ausgleichsmaßnahmen		457.680,98 €
entspricht netto ca.		455.000,00 €

(ohne Grundstückserwerb)

Unter Berücksichtigung des Wettbewerbes wird ggf. ein niedriger Preis erzielt.

10.0 Hinweise

Der Entwurf auf Objektplanungsebene für die Renaturierung des Fuchsbachabschnittes und die Inhalte des Wasserrechtlichen Genehmigungsbescheides sowie die Unterlagen für die Wasserrechtliche Genehmigung sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

aufgestellt: 24.10.2007/15.01.2008 To

