

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„ÖSTLICHER ORTSTEIL III, ÄNDERUNG II SOWIE  
ÄNDERUNG ZUM B-PLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL“  
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM  
PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
IN DER ORTSLAGE DER STADT FREINSHEIM**

**Planungsträger:** Stadt Freinsheim  
Bahnhofstraße 12  
67251 Freinsheim

**Bearbeitung:** M u.T  
Mészáros und Tornow  
Garten- und Landschaftsarchitekten  
Virchowstraße 6  
67063 Ludwigshafen

**Tel: 0621/62 69 50 Fax: 0621/62 64 89**

**Bearbeiter:  
B. Tornow**

**Stand:** FEBRUAR 2011  
NOVEMBER 2011  
DEZEMBER 2011  
JUNI 2015  
NOVEMBER 2016  
JANUAR 2017

## **Inhalt**

- 1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2**
- 1.1 Planänderungen innerhalb des Geltungsbereiches**
- 1.2 Vergleich und Bewertung des Bebauungsplanes/  
Darstellung der Änderungen/Ausgleichs- und Ersatzflächenumfang**
- 1.3 Auswirkung auf die Inhalte des naturschutzrechtlichen Fachbeitrages**
- 1.4 Ergänzende Textliche Festsetzungen**
  
- 2.0 Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III“ mit integriertem Grünordnungsplan und  
Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III, Änderung I“**

## Vorbemerkung

Nach Abschluss der Umlegung Anfang 2015 (März 2015) und Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen ergab sich die Forderung nach einer Änderung der Bebauungsplaninhalte, insbesondere für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilabschnitt und den südlich angrenzenden, als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich. Auch im Bereich des im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches vorhandenen Mischgebietes fordert die Festlegung der Katastergrenzen einige Modifikationen, die für die Umsetzbarkeit erforderlich sind. Nach der Offenlage und nach dem TÖB-Verfahren wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken bearbeitet. Aufgrund der Grundstückszuschnitte im Rahmen der Festlegung der Katastergrenzen wurden nochmals Änderungen im Bereich der neuen Mischgebietsflächen vorgenommen; die Parzellierung ist mittlerweile festgelegt, so dass eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes vorgenommen werden musste.

Des Weiteren wurden mit den Gemeindewerken der Stadt Freinsheim Vorgespräche geführt, um die ordnungsmäße Entwässerung des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiches umsetzen zu können. Ebenso wurde mit Leitungsträgern hinsichtlich der Stromversorgung Gespräche geführt, die zu einer geringfügigen Änderung der Geltungsbereichsgrenze geführt hat.

Insbesondere der Sachverhalt der Bodenordnung führte zu dem Aufstellungserfordernis; die Anregungen im Rahmen der Offenlage und der TÖB-Beteiligungen in Verbindung mit der Parzellierung der Flächen führte zu einer weiteren Anpassung des Bebauungsplanes.

### 1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2

Der Anlass für die Planänderung 2 des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil III“ begründet sich wie folgt:

Bereich Gewerbegebiet:

- Neuordnung der festgesetzten Grundstückszufahrten aufgrund der neuen, südlich des Riedweges gelegenen Grundstückparzellierung
- Anpassung des Straßenquerschnittes Riedweg an die Bestandssituation des Riedweges
- Wegfall der bisher vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zwischen den südlich der Gewerbegebietsfläche angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft und des Riedweges.
- Neuordnung der Baumstandorte im Riedweg in Abhängigkeit von der neuen Grundstücksparzellierung und den vorgesehenen Grundstückszufahrten
- Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes am östlichen Rand der Gewerbegrundstücke für die Andienung der am östlichen Rand des Geltungsbereiches, unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet angrenzende Grundstücksfläche, die als Fläche mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen ist.
- Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand der Gewerbegebietsflächen aufgrund des dort eingetragenen Leitungsrechtes auf dem Gewerbegrundstück, da die dort vorgesehene Verlegung der 20 KV Leitung in den Boden eine Überpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht zulässt.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Einmündungsbereich der nördlichen, vom Riedweg abzweigenden Erschließungsstraße für das nördlich des Riedweges gelegene Gewerbegebiet Östlicher Ortsteil II für die Errichtung eines Trafohäuschens, welches

für die ordnungsgemäße Versorgung des neuen Gewerbegebietes Östlicher Ortsteil III erforderlich ist.

- Aufgrund des Höhenversatzes zwischen der Höhenlage des vorhandenen Geländes der zukünftigen Gewerbegebietsflächen und der Höhenlage des Riedweges ist die Anpassung der Textlichen Festsetzung für diesen Bebauungsplanbereich erforderlich
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die neuen Grundstückszuschnitte

#### Bereich Mischgebiet:

- Neuordnung der festgesetzten Grundstückszufahrten aufgrund der neuen, östlich der Landesstraße L 526 gelegenen Grundstückparzellierung und Ergänzung einer weiteren Grundstückszufahrt für das nördlich gelegene, neue Mischgebietsgrundstück für die direkte Andienung der Grundstücksflächen, da eine Verlagerung der Ortseinfahrt vorgesehen ist.
- Anpassung der straßenbegleitenden Baumreihe an die neue Grundstücksporzellierung und den vorgesehenen Grundstückszufahrten
- Die vormals vorgesehene Verlagerung der vorhandenen Pferdeführanlage, die westlich der vorhandenen Reithalle errichtet wurde, in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft östlich der vorhandenen Reithalle für die Ausweisung der Flächen als Mischgebiet erfolgt nicht; die Reithalle verbleibt am jetzigen Standort, so dass der Bereich entsprechend der neuen Grundstücksporzellierung nicht als Mischgebiet, sondern als Dorfgebiet ausgewiesen wird.
- Für das Mischgebiet zwei ist ausnahmsweise eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe und eine Erhöhung der möglichen Geschoße für eine bessere Grundstücksausnutzung vorgesehen, wobei das 3. Geschoß voll im Dachraum anzuordnen ist.

#### Bereich Flächen für die Landwirtschaft:

- Wegfall der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Grundstücksbereiche, da die interne Wegeerschließung den Grundstückeigentümern vorbehalten ist und die südlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft über den von der Landesstraße L 526 abzweigenden, vorgesehenen Pflege- und Räumweg angedient werden können.
- Die vormals als Dorfgebiet ausgewiesene südliche Bereich der Grundstücksfläche mit der Parzellenummer 7575, auf den die vorhandenen Reithalle mit südlich angrenzenden Reitplatz vorhanden ist, wird als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und nicht als Dorfgebiet.

#### Bereich Flächen für Natur und Landschaft/Öffentliche Grünfläche:

- Festlegung von Grundstücksbereichen mit einem Geh- und Fahrrecht für die Einrichtung eines freizuhaltenden und frei zugänglichen Pflege- und Räumweges für die Erreichbarkeit der als Bachauenlandschaft ausgewiesenen Geltungsbereichsabschnitte.
- Erhaltung (mit Ersatzverpflichtung) der vorhandenen 2 Stück Walnussbäume im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grundstücksfläche mit der Parzellenummer 7591.
- Ergänzung der Anzahl der festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume aufgrund der Reduzierung der Baumanzahl im Bereich des Riedweges und der ursprünglich vorhandenen öffentlichen Grünfläche
- Änderung der Textlichen Festsetzung für die extensive Nutzung der offenen Landschaftsraumbereiche für die dauerhafte Erhaltung der offenen Landschaft (kein

- ungewollter Strauchaufwuchs z.B. durch Brombeere) und die Vermeidung des Aufkommens invasiver Pflanzenarten (z.B. Goldrute)
- Ausweisung der im westlichen Randbereich ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Öffentliche Grünfläche auf der Grundstückslänge des nördlich angrenzenden Mischgebietes als Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses.

Des Weiteren wurde eine Radon-Messung für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben, um ggf. weitere Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. Das Ergebnis der Messung zeigt, dass keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.

Die bisher im Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III“ und „Östlicher Ortsteil III, Änderung I“ aufgeführten Textlichen Festsetzungen werden von den zeichnerischen Änderungen dahingehend berührt, dass aufgrund des Umfangs der öffentlichen Grünfläche (Wegfall der öffentlichen Grünfläche im Bereich Gewerbegebiet) zugunsten der vorgesehenen Privatgrundstücke des Gewerbegebietes sich die prozentuale Zuordnung für den zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzumfang verändert. Des Weiteren ändern sich die als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft. Daher ist die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Fachplanes erforderlich. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche für die vorgesehenen Eingriffe erfolgte zeichnerisch im Bebauungsplan.

Alle weiteren Begründungen und Textlichen Festsetzungen sind übernommen und zum besseren Verständnis beigefügt.

### **1.1 Planänderungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planänderungen beziehen sich bis auf die vorhandenen, bebauten Bereiche auf den gesamten Geltungsbereich.

Die im Rahmen der Umlegung festgelegte Grundstücksparzellierung führt zu einer Erhöhung der Ausnutzung der unmittelbar südlich an den Riedweg angrenzenden Gewerbegrundstücke für die Bebauung durch den Wegfall der ursprünglich dort vorgesehenen öffentlichen Grünfläche. Die vorhandene Erschließungsstraße Riedweg wird dadurch optimiert genutzt. Die ehemals vorgesehene Funktion der Grünfläche für die Einrichtung eines Weges, der zu den südlich angrenzenden Flächen für Landwirtschaft und den daran angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch die neuen, mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesenen Abschnitte am südlichen Rand der Geltungsbereiches, nicht mehr erforderlich.

Die an der Südgrenze des Geltungsbereiches ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte sind lediglich als Räum- und Pflegeweg festgesetzt; bis auf den Abschnitt zwischen der Landesstraße und dem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hof wird der Pflege- und Räumweg als bewachsener Weg ausgebaut, um die Flächen für die Pflege andienen zu können. Das zwischen der Landesstraße und dem landwirtschaftlichen Hof ausgewiesene Geh- und Fahrrecht wird als unbefestigter Weg ausgebaut.

Die Riedwegbreite wird dem bereits errichteten Straßenquerschnitt angepasst; die vormals 6,5 m breite Straße ist wie der vorliegende Bestand 8 m breit. Die Bäume werden im Bereich der Straße in Baumbeete gepflanzt; zwischen den Baumstandorten befinden sich die festgesetzten

Grundstückszufahrten und ggf. Parkierungsmöglichkeiten. Bedingt durch die Möglichkeit, dass Grundstücke durch entsprechende Grundstücksverkäufe zusammengelegt werden, führen ggf. zu einer Reduzierung der Anzahl der vorgesehenen Grundstückszufahrten.

Anhand von Schleppkurven wurden die Andienungsmöglichkeit der Grundstücke und die Nutzung des Wendehammers geprüft.

Da sich die Anzahl der Straßenbäume reduziert hat, erfolgt die Pflanzung von weiteren Bäumen im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches im gleichen Landschaftsraum, um keine Reduzierung der vorgesehenen Baumanzahl zu erhalten.

Das Ableiten von anfallendem Niederschlagswasser in den im Riedweg vorgesehenen, auf der Südseite des Riedweges anzuordnenden Regenwasserkanal, in Verbindung mit der Weiterleitung des Wassers in das nordöstlich, unmittelbar angrenzende Regenwasserrückhaltebecken möglich. Um das Wasser von den Grundstücksflächen zu leiten, ist es erforderlich, dass die Geländehöhe der Baugrundstücke auf das Straßenniveau angehoben wird; hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Der auf der nördlichen Seite des Riedweges vorhandene Regenwasserkanal ist für weitere Anschlüsse nicht ausreichend, da die gesamte Riedwegfläche einschließlich eines Teils des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes an diesen bereits angeschlossen ist. In Vorgesprächen mit einem mit der Planung beauftragten Ingenieurbüro und in Abstimmung mit den Gemeindewerken Freinsheim ist die Ableitung des Wassers in das östlich gelegene Rückhaltebecken möglich. Im Rahmen der Ingenieursplanung wird der Bereich für den Endausbau des Riedweges entsprechend bearbeitet.

Der Leitungslagenbau für die 20 KV Leitung und die Errichtung der weiteren Stromversorgung erfolgt innerhalb des Straßenkörpers; die Möglichkeiten der Verlegung der Leitungen wurden ebenfalls im Rahmen von Vorgesprächen abgestimmt, um die Versorgung der Gewerbegebietsflächen umsetzen zu können. Somit sind die Baumstandorte leitungsfrei. Um eine ausreichend gesicherte Stromversorgung zu gewährleisten, ergaben die Ergebnisse der Vorgespräche, dass ein Standort für ein Trafohaus im Nahbereich des Gewerbegebietes erforderlich ist. Dies führte zu der Ausweisung eines Standortes mit einer geringfügigen Änderung der Geltungsbereichsgrenze.

Die innerhalb der Grundstücksparzelle mit der Parzellenummer 7591 vorhandenen 2 Walnussbäume sind weiterhin als zu erhaltende Bäume festzusetzen und erhalten Bestandsschutz.

Für das innerhalb des Geltungsbereiches westlich gelegene Mischgebiet wurde die Lage der Grundstückszufahrten neu festgelegt; diese orientiert sich an die neuen Katastergrenzen. So wurde die für zwei Grundstücke vorgesehene Zufahrt angepasst und die vorgesehenen Straßenbäume in ihrer Lage entsprechend verschoben. Für das nördliche, neu ausgewiesene Mischgebietsgrundstück ist eine separate Grundstückszufahrt von der L 526 eingetragen, da die Zufahrtsmöglichkeit vom nördlich angrenzenden, vorhandenen Mischgebietsgrundstück nicht umsetzbar ist. Auch wurde anhand von Planvorschlägen für die vorgesehene Nutzung des Grundstückes die Möglichkeit der Bebaubarkeit für die Erweiterung des vorhandenen Autohauses und die Ausnutzbarkeit des Grundstückes nachgewiesen. Eine zweite Zufahrt entlang der L 526 ist für die Nutzung des Grundstückes erforderlich, da die Errichtung einer inneren Erschließung für die Größe des Mischgebietes sehr aufwendig erscheint. Durch die Verlegung der OD – Grenze in westlicher Richtung ist die weitere Zufahrt unproblematisch, da der Straßenabschnitt zu einer Ortsstraße wird.

Begründung zum Bebauungsplan „ÖSTLICHER ORTSTEIL III, ÄNDERUNG II  
SOWIE ÄNDERUNG ZUM B-PLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL“, Stadt Freinsheim

Eine Verlagerung der vorhandenen Pferdeführanlage von der westlichen Seite auf die östliche Seite der vorhandenen Reithalle erfolgt nicht; die Pferdeführanlage verbleibt am alten Standort. Die dort im Rahmen der Bodenordnung vorgesehene Parzelle mit der Parzellennr. 7584/4 wird als Dorfgebiet festgesetzt.

Der Bereich der vorhandenen Reithalle und des vorhandenen Reitplatzes werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; die vormals vorhandene Festsetzung als Dorfgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht.

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine mögliche Nutzung textlich festgesetzt. Um den vorgesehenen Kulturlandschaftsraum pflegerisch sinnvoll zu entwickeln, soll bis zu einem bestimmten Umfang die Weidenutzung gestattet werden. Somit wird dem Verwildern der geplanten offenen Landschaftsbereiche entgegengewirkt, um z.B. die Ausbreitung mittlerweile stark wachsender Brombeerflächen und invasive Pflanzen wie z.B. die Goldrute zu verhindern. Durch das Zulassen einer extensiven Beweidung wird das Ziel einer offenen Landschaft, die durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen gegliedert ist, erreicht. Aufkommende, unerwünschte Pflanzenarten werden so zurückgedrängt. Um eine Überweidung zu vermeiden und eine extensive Weidenutzung zu erreichen, ist ein entsprechendes Beweidungskonzept erforderlich.

Der Ausgleichs- und Ersatzflächennachweis wird aufgrund der vorgesehenen Änderungen überarbeitet.

Die Versiegelung durch die Bauflächen ist über die Grundflächenzahl ermittelt. Durch die Umlegung und den Wegfall der öffentlichen Grünfläche und durch die Neuordnung der Mischgebiets- und Dorfgebietsflächen hat sich der Flächenumfang für die Baugrundstücke geändert, so dass die Flächengegenüberstellung aktualisiert wird. Der sich daraus ergebene neue Bilanzierungsbedarf fließt in die Textlichen Festsetzungen ein.

## 1.2 Vergleich und Bewertung des Bebauungsplanes/ Darstellung der Änderungen/Ausgleichs- und Ersatzflächenumfang

### 1.2.1 Flächenvergleich

Eine Flächenbilanz zeigt die jeweiligen Flächenanteile der vorgesehenen Nutzungen im Vergleich mit der Bestandssituation:

	Planung	Bestand	Diff.
Obstanbauflächen/ Flächen für Landwirtschaft (inkl. Reithalle)	24.395,00 m <sup>2</sup>	37.070,00 m <sup>2</sup>	- 12.675,00 m <sup>2</sup>
Obstbrache	2.329,00 m <sup>2</sup>	8.770,00 m <sup>2</sup>	- 6.441,00 m <sup>2</sup>
Brache		5.459,00 m <sup>2</sup>	- 5.459,00 m <sup>2</sup>
Koppel/Wiese		10.293,00 m <sup>2</sup>	- 10.293,00 m <sup>2</sup>
Sukzessionsfläche/Feldholzhecke		1.298,00 m <sup>2</sup>	- 1.298,00 m <sup>2</sup>
Wegefläche, unbefestigt, Straßenbankett/-rand		1.600,00 m <sup>2</sup>	- 1.600,00 m <sup>2</sup>
Freizeitgarten	670,00 m <sup>2</sup>	670,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Straßen, befestigt, vorh. Gehwege	7.200,00 m <sup>2</sup>	6.509,00 m <sup>2</sup>	+ 691,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, engfugig (öffentl. Fußweg neu)	540,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 540,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, offenfug. Bauw. (gepl. Haltebucht, öffentl.)	122,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 122,00 m <sup>2</sup>
Vorhand. Baugrundstücke (Mischgebiet 1 u. Dorfgebiet, tlw.)	7.360,00 m <sup>2</sup>	7.360,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen Mischgebiet 2	4.930,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 4.930,00 m <sup>2</sup>
Nebenflächen Mischgebiet	2.465,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 2.465,00 m <sup>2</sup>
unbebaute Grundstücksfl. Mischgebiet	822,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 822,00 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen Dorfgebiet neu	1.024,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 1.024,00 m <sup>2</sup>
Nebenflächen Dorfgebiet neu	512,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 512,00 m <sup>2</sup>
unbebaute Grundstücksfl. Dorfgebiet neu	172,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 172,00 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen Gewerbegebiet	7.848,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 7.848,00 m <sup>2</sup>
Nebenflächen Gewerbegebiet	1.962,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 1.962,00 m <sup>2</sup>
Feuchtwiesen/Bachaue (davon auch Fläche für die Wasserrwirtschaft 2.365 m <sup>2</sup> )	14.680,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 14.680,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrünflächen/ Öffentl. Grünflächen (davon auch Fläche für die Wasserrwirtschaft 875 m <sup>2</sup> )	1.356,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 1.356,00 m <sup>2</sup>
Strauchpflanz., private Grünfl.	470,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	+ 470,00 m <sup>2</sup>
<b>Versickerflächen/Mulden</b>	<b>173,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 173,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>79.029,00 m<sup>2</sup></b>	<b>79.029,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>

Die Tabellenübersicht zeigt, dass durch die geplanten Maßnahmen einige vormalige Nutzungsstrukturen verändert werden.

Weiterhin zeigt die Tabelle, dass neben den i.d.R. eingriffsrelevanten Vorhaben durch die vorgesehenen Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ortsrand und die fuchsbachnahen Bereiche mit für den Naturhaushalt und das Ortsbild positiven Auswirkungen aufgewertet werden. Auch wird deutlich, dass einige Flächenanteile in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

### 1.2.2 Darstellung der Änderungen

Auf die Bewertung und Konfliktdarstellung wurde bereits ausführlich im Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie östlicher Ortsteil“ eingegangen. An dieser Stelle werden die Änderungen dargelegt:

#### Geltungsbereich:

Durch das Erfordernis des Trafohäuschens wurde der Geltungsbereich um 210 m<sup>2</sup> vergrößert.

#### Baugrundstücke:

Die Gewerbegebietsflächen haben sich um ca. 900 m<sup>2</sup> durch die Umlegung vergrößert; möglich ist dies durch den Wegfall der öffentlichen Grünfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>, der Verringerung des Flächenumfangs der Dorfgebietserweiterung von ca. 240 m<sup>2</sup> und dem Wegfall der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Strauchpflanzungen von ca. 260 m<sup>2</sup>, die aufgrund von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten an den ursprünglich vorgesehenen Standorten gepflanzt werden können.

Die Mischgebietsflächengröße hat sich aufgrund des Verbleibs der vorhandenen Pferdeführanlage verringert; dieser Bereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen, so dass bei Aufgabe der Anlage die Flächen entsprechend den Festsetzungen bebaut werden können. Des Weiteren wurde das vormalig im Bereich der vorhandenen Reithalle und des Reitplatzes ausgewiesene Dorfgebiet zugunsten der Ausweisung dieses Bereiches als Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Bedingt durch diesen Sachverhalt wurde die Fläche für Landwirtschaft insgesamt größer; sowohl im Bestand wie auch in der Planung. Auch wird der Quadratmeteranteil der neuen Dorfgebietsflächen, die nicht mit Gebäuden bebaut sind, größer (von 1.008 m<sup>2</sup> auf 1708 m<sup>2</sup>).

#### Bäume:

Im Bebauungsplan sind 23 St neue Bäume im Bereich von Stellplatzflächen/Verkehrsgrünflächen, d.h. 4 St Bäume weniger aufgrund der Grundstückszufahrten festgesetzt. Weiterhin sind 60 St Bäume im Bereich der fuchsbachnahen Grundstücksflächen, d.h. 20 St Bäume zusätzlich festgesetzt. Die empfohlenen Strauchpflanzungen innerhalb der fuchsbachnahen Parzellen sind nicht in der Gegenüberstellung erfasst, da die genauen Pflanzstandorte und die Anzahl der Strauchpflanzungen im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

Die vorhandenen Walnussbäume (2 St) werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dadurch ist eine erneute artenschutzrechtliche Erhebung nicht erforderlich.

Die ehemals vorhandenen, markanten Obstbäume (4 St) sind im vorgesehenen Bebauungsplan entfallen; diese sind in den o.g. 20 St Bäumen enthalten. Somit ist der Ersatzverpflichtung nachgekommen.

#### Verkehrswege:

Durch die genauere Absprache hinsichtlich der Umsetzung des Ausbaus Riedweg und durch die Zuordnung der neuen Fußwege in der Tabellengegenüberstellung haben sich Veränderungen ergeben; die Quadratmeterzahl für Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich hat sich verringert. Zurückzuführen ist dies u.a. auf die Gegebenheit, dass im Riedweg Baumscheiben in den Straßenraum berücksichtigt werden.

### 1.2.3 Bewertung

An dieser Stelle wird nochmals die Bewertung der Bebauungsplaninhalte hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgezeigt.

#### - Boden

Die vorgesehene Bebauung und die Verkehrsflächen wirken sich nachteilig auf das Bodenpotenzial aus, da die Beeinträchtigung zum Verlust der Bodenentwicklung, zur Einschränkung des Gasaustausches, zur Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, bei Kellerausbau zu Eingriffen in tiefen Bodenschichten u.a.m. führt. Die Bodenoberfläche ist unwiederbringlich verloren. Eingriffsminimierend wirkt sich die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der vorgesehenen Parkplätze aus. Ein Gasaustausch und die Versickerung von Niederschlagswasser sind auf diesen Flächen unter Einschränkungen möglich. Positiv auf die Reduzierung der Eingriffsintensität wirkt sich, soweit sie umgesetzt wird, die auf den Dächern vorgesehene Dachbegrünung aus. Die in der Regel verwendeten Standardsubstrate entsprechen nicht den natürlichen Böden. Eine Bodenentwicklung auf Substratgrundlage ist aufgrund der Schichtdicke und der Ausgangssituation gering bzw. nicht möglich. Für den Wasserhaushalt ist jedoch eine nicht zu unterschätzende Ausgleichsfunktion gegeben, was positiv zu werten ist. Das bedeutet, dass bei keiner Dachbegrünung im Bereich der Bauflächen auch für die Eingriffsintensität des Bodenpotenzials keine ausgleichende Maßnahme gegeben ist. Im Bereich der Vegetationsflächen ist eine dauerhafte Bodenentwicklung möglich. Die Berücksichtigung der vorkommenden Bodentypen durch Weglassen eines Baugrundstückes und durch Initiierung von Feuchtwiesen wirkt sich positiv auf das Bodenpotenzial aus und führt zu einer erheblichen Aufwertung.

#### - Wasser

Die Eingriffsintensität auf das Wasserpotenzial ist abhängig von der Versickerungsleistung und der Wasserspeicherkapazität der vorhandenen Böden sowie der Menge des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Positiv wirkt sich die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassermengen in den den Grundstücken vorgelagerten Regenwasserkanal, weil das Wasser getrennt von dem Schmutzwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken weitergeleitet wird, wo es zur Verdunstung und zur Versickerung gebracht wird. In Verbindung mit der Dachbegrünung bewirkt das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, dass die anfallenden Wassermengen innerhalb des Geltungsbereiches bewirtschaftet werden. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Dennoch ist die Ableitung des Wassers in Mulden, in denen im geringen Umfang einer Versickerung stattfindet und eine Verdunstung gegeben ist, positiv für den Wasserhaushalt. Dadurch werden die Eingriffe auf das Wasserpotenzial erheblich reduziert. Auch die Möglichkeit, dass anfallende Wasser in Zisternen zu speichern und zeitversetzt über die Bodenoberfläche zu versickern (z.B. Pflanzenbewässerung) ist Bestandteil des Bewirtschaftungskonzeptes. Auf den vorgesehenen Garagen mit Flachdach oder schwach geneigten Pultdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen. Diese

Maßnahme entlastet die Kanalisation und führt u.U. nur noch zu einer geringen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Die extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern und schwach geneigten Pultdächern nimmt das anfallende Niederschlagwasser in Abhängigkeit von der Wasserspeicherkapazität auf, und führt zu einer Verzögerung des Abflusses und trägt somit zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches bei. Durch die Verwendung von Dachbegrünung kann in Abhängigkeit von den Schichtdicken und der Art der Bepflanzung eine Rückführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Luftpfad) erfolgen, was positiv zu werten ist.

Sollte die extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen der vorgesehenen Gebäude nicht umgesetzt werden, führt dies zu einer Steigerung der Beeinträchtigung des Wasserpotenzials. Die Nebenflächen wie Terrassen und Grundstückszufahrten werden i.d.R. offenfugig ausgebaut bzw. dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagwasser seitlich in die Pflanzflächen abgeführt, so dass hier keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gegeben ist. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge führt somit zum Ausgleich des Wasserhaushaltes.

Nachteilig wirkt sich die Ableitung des Wassers von den Verkehrsflächen aus, insofern das Wasser direkt in den Schmutzwasserkanal geführt wird. Dadurch ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Wird das Wasser von den Verkehrsflächen über bewachsene Mulden abgeleitet, ist dies als Wasserbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches zu werten. Ob in diesen Bereichen wasserdurchlässige Beläge zur Ausführung kommen, wird im Rahmen der Objektplanung bestimmt.

Positiv wirkt sich auch der fehlende Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemittel auf die Grundwasserqualität aus.

#### - Klima

Die Anpflanzung dauerhafter Grünstrukturen bewirkt eine Erhöhung der Transpirationsrate und beeinflusst das Klima positiv. Insbesondere die Bäume tragen durch ihre Grünmasse und durch den Schattenwurf erheblich zur Verbesserung der Kleinklimasituation bei. Sollte die vorgeschlagene Dachbegrünung umgesetzt werden, ist ebenfalls eine Optimierung der Kleinklimasituation zu erwarten. Die sonst bei starker Sonneneinstrahlung von den Dachflächen abstrahlende Wärme wird erheblich reduziert. Grundsätzlich ist der klimatische Ausgleich abhängig von der Transpirationsleistung der Bepflanzung. Bei der vorgesehenen Schichtdicke und der damit verbundenen Bepflanzung sind ggf. zwischen 30 % und 50 % an Verdunstungsleistung gegenüber einer 100 % igen Leistung des Naturhaushaltes anzusetzen (Karlsruher Modell). Ebenfalls positiv sind die bauphysikalischen Vorteile zu werten, die sich ausgleichend auf das Gebäudeinnenklima auswirken. Weiterhin bindet die extensive Dachbegrünung Staub; die Staubfilterwirkung ist annähernd der Staubfilterwirkung gewachsener Böden. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die Flachdächer und schwach geneigten Pult- und Satteldächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden und die stark geneigten Dächer ohne Dachbegrünung ausgestattet werden. Positiv wirkt sich auch die i.d.R. geschlossene Vegetationsdecke in den Privatgärten aus.

#### - Arten- und Biotopschutz

Ebenso für das Klimapotenzial wirken sich die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen positiv für das Arten- und Biotopschutzpotenzial aus. Gegenüber der Bestandssituation wird der Bereich hinsichtlich seiner Funktion für Flora und Fauna in Teilbereichen aufgewertet. Es entstehen verschiedene Habitate, die derzeit innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld nur im geringen Umfang vorhanden sind. Insbesondere die

vorgesehenen Feuchtwiesen/Wiesen und die Baumpflanzungen in Verbindung mit den umfangreichen Hochstammpflanzungen bieten verschiedene Lebensräume vorrangig für Insekten und die Avifauna. Für den ausgewiesenen Bachauenbereich ist das Zulassen einer extensiven Beweidung vorgesehen, um die Flächen entsprechend dem angestrebten Landschaftsbild zu entwickeln. Der vormals vorgesehene Ausschluss der Beweidung ist nicht zielführend, da dies eine intensive Pflege und Betreuung der Flächen bedingt. Es gilt zu verhindern, dass z.B. aufkommender Brombeerbewuchs sich nicht flächig ausbreitet. Des Weiteren soll auch die Verbreitung invasiver Arten verhindert werden. Durch die Beweidung wird ein offener Landschaftsraum entwickelt, der durch die vorgesehenen Baumpflanzungen geliedert wird. Eine Mahd der Wiesenfläche, die beweidet werden, ist somit nicht erforderlich. Auch sollte im ausreichenden Umfang Totholz in diesem Landschaftsraumabschnitt belassen werden.

Das Erhalten der mittlerweile herangewachsenen Walnussbäume innerhalb des Geltungsbereiches bedingt ein für die Avifauna einen positiv zu wertenden Habitatanteil, da Bäume in dieser Größenordnung im nahen Umfeld nicht vorhanden sind.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen im Bereich der Flachdächer und schwach geneigten Pult- und Satteldächer bieten zumindest für Insekten einen Teillebensraum. Positiv auf Flora und Fauna wirkt sich der Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutz -und Düngemitteln innerhalb der fuchsbachnahen Grundstücke aus.

Die intensive Nutzung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet für die für den Arten- und Biotopschutz relevanten Abschnitte eine Beeinträchtigung, da ein hoher Beunruhigungsgrad gegeben ist. Eine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation ist hier jedoch nicht zu erwarten. In welcher Form die Flächen für Landwirtschaft bewirtschaftet werden, ist nicht bekannt. Entstehen Pferdekoppeln, so ist die Bodenoberfläche dauerhaft bewachsen, was positiv für das Bodenpotenzial ist. Werden Obstbäume gepflanzt, bedeutet dies, abhängig vom Intensitätsgrad der Bewirtschaftung, für vorkommende Vogelarten ggf. eine Aufwertung. Werden die Flächen für den Gemüseanbau genutzt, ist die Bewirtschaftungsintensität am größten.

Bei Betrachtung der Auswirkung auf die Avifauna muss die Bauzeit als maßgebliche Beeinträchtigung angeführt werden. In diesem Zeitraum ist ein erhöhter Beunruhigungsgrad durch die Bautätigkeit gegeben, was negativ zu werten ist. Aufgrund der Nähe zu den Straßen L 526 und dem Riedweg und das unmittelbar nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist eine Beeinträchtigung der landschaftstypischen Stille durch die dort verkehrenden Fahrzeuge im Geltungsbereich permanent gegeben, so dass die im Rahmen der Errichtung der neuen Gebäude entstehenden Lärmemissionen vernachlässigbar sind. Arten mit hohen Fluchtdistanzen sind aufgrund der Nähe zum besiedelten Bereich nicht zu vermuten. Aufgrund der Größe des Vogelschutzgebietes und das Vorhandensein gleicher landschaftlicher Strukturen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches werden ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Arten geboten. Auch die Lage des Geltungsbereiches am Rand des Vogelschutzgebietes sowie die unmittelbare Nähe der Stadt Freinsheim lassen den Schluss zu, dass die Auswirkungen auf die Avifauna im Zeitraum der Baumaßnahmen eingeschränkt sind, zumal der überwiegende Teil der festgestellten Arten den Sommervögeln zuzuordnen ist.

Durch die mittlerweile durchgeführten Maßnahmen („Renaturierung Fuchsbach“) im Bereich der fuchsbachnahen Grundstücksabschnitte wird der Konflikt reduziert; mögliche Brutplätze werden nicht berührt.

Daher sollte der Zeitpunkt der Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich des südlichen Abschnittes des Geltungsbereiches auf die Wintermonate festgelegt werden, um den Beunruhigungsgrad durch die Bautätigkeit zu reduzieren. Des Weiteren soll im Rahmen der

Pflege und Unterhaltung der Flächen auf eine schonende Vorgehensweise geachtet werden, d.h. eine naturschutzfachlich orientierte Ausgestaltung der Unterhaltung ist zu betreiben.

Insgesamt wird die Situation für das Arten- und Biotopschutzpotenzial nach Umsetzung der Maßnahme verbessert. Positiv ist auch die Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen, um den vorkommenden Arten hinsichtlich ihrer Habitatansprüche gerecht zu werden und die Arten im Gebiet weitestgehend erhalten bleiben.

Auswirkungen sind ggf. durch die Änderung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gegeben, da aufgrund der Umstrukturierung der Flächen eine Neuordnung in diesen Abschnitten des Geltungsbereiches erfolgt. Ob daraus Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz entstehen, kann nicht vorhergesagt werden.

- Orts- und Landschaftsbild/Ortseingang/Erholungseignung

Insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild wird eine Aufwertung des Ortsabschnittes erzielt. Der bisher unter Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden Umfeldes heterogene Bereich wird städtebaulich und landschaftlich sowie konzeptionell neu geordnet, was positiv zu werten ist. Das Erscheinungsbild des Baugebietes ist jedoch wesentlich abhängig von der Hausarchitektur und der Umsetzung des vorgesehenen Grünkonzeptes. Gemeint sind hiermit die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume, die Gestaltung der Einfriedungen, die Vorgarten-Gestaltung und die Einfriedung der hinteren Grundstücksbereiche mit Hecken sowie die Verwendung extensiver Dachbegrünung. Durch die angestrebte grünbestimmte Horizontlinie werden die geplanten Bauflächen in ihrer Ausstrahlungskraft abgemildert, so dass eine für Freinsheim angemessene Maßstäblichkeit durch die Einbindung entsteht.

Die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung für die Bebauung erscheint sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Vergleich zu einem neuen Baugebiet in freier Landschaft geringer ist. Die Baumbepflanzung entlang des Riedweges und der Landesstraße 526 wirken sich positiv auf den Straßenraum und auf den Ortseingang aus. Die Baumpflanzungen im Ortseinfahrts-Bereich puffern die Übergänge zwischen der westlich der L 526 vorhandenen Obstanbaufläche ab, was sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirkt. Auch die Errichtung einer Haltebucht ermöglicht den Besuchern Freinsheims, sich schon im Ortseingang gefahrlos zu orientieren und zielgerichtet das Anfahrziel anzufahren, wodurch der Suchverkehr reduziert wird. Entscheidend für die Qualität der Ortseinfahrtsituation ist die im neuen Mischgebiet vorgesehene Bebauung bzw. deren Architektur; durch die festgesetzten Gebäudehöhen markieren diese deutlich den Siedlungsbeginn.

Positiv zu werten sind die vorgesehenen Strauchpflanzungen zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücksflächen und den neuen Bauflächen des neuen Mischgebietes innerhalb der Privatgärten, die zum einen die Dichte abpuffern und sich prägend auf das neue Siedlungsbild auswirken und zur Gliederung der Siedlung beitragen. In Verbindung mit dem in der freien Landschaft vorhandenen und vorgesehenen Strukturen entsteht ein charakteristisches Baugebiet mit Bezug zur freien Landschaft.

Unter Einbeziehung der Landespflegerischen Zielvorstellung gemäß dem Naturschutzgesetz bewirkt die vorgesehene Planung eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes des Geltungsbereiches im Bereich der fuchsbachnahen Flächen. Die vormals vorhandenen Obstanbauflächen werden in diesem Abschnitt des Geltungsbereiches sukzessive in Feuchtwiesen und Wiesen, die mit Gehölzgruppen bepflanzt werden, umgewandelt. Für die Wiesenflächen wird auch eine Beweidung zugelassen; dadurch ist gewährleistet, dass die offenen Räume Bestand haben. So entsteht eine Bachau Landschaft; der Fuchsbach als charakteristisches Landschaftselement trägt wesentlich zu Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes bei. Insbesondere in Verbindung mit der reduzierten Baugrundstücksausweisung in

Fuchsbachnähe und der Verknüpfung zu den westlich der L 526 gelegenen, bis in die Ortsmitte Freinsheims reichenden Grünstrukturen wird den übergeordneten Zielen entsprochen und für Freinsheim eine individuelle, charakteristische, das Ortseinfahrtsbild prägende Situation erreicht.

Die o.a. potentialbezogene Bewertung zeigt, dass die genannten Auswirkungen teilweise durch die vorgesehene Planung kompensiert werden können. Bis auf Teilbereiche des Bodenpotenzials können innerhalb des Geltungsbereiches die Eingriffe kompensiert werden. Bezüglich des Arten- und Biotopschutzpotenzials ist aufgrund des Vorkommens bestimmter Arten eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese wird im Nahbereich der Eingriffsfläche entsprechend nachgewiesen.

Insgesamt ist die Umnutzung der Flächen und die städtebauliche Neuordnung positiv zu werten, da der Bearbeitungsraum in seiner Lage im Stadtgebiet Freinsheims angemessen umgenutzt und gestaltet wird. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfolgt weitestgehend die Integration in den Landschafts- und Siedlungsraum und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Ortsrandes.

Die Eingriffsintensität beim Wasserpotenzial ist abhängig von der Verwendung der Dachbegrünung. In jedem Fall ist für die Verbringung der anfallenden Niederschlagswassermengen von den unbelasteten Flächen eine Bewirtschaftung im Sinne des Naturhaushaltes gegeben, so dass eine Kompensation weitestgehend gegeben ist. Weiterhin wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zu speichern und für die Bewässerung der Gartenflächen zu verwenden. Daher wird angeregt, Zisternen auf sämtliche Grundstücke einzubauen, um die unmittelbare Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation zu vermeiden.

Die Tendenz hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist ablesbar. Insbesondere auf die Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum, auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und auf eine angemessene Durchgrünung wurde geachtet. Zu einer erheblichen Aufwertung des Landschaftsraumes ist die Initiierung der Auenlandschaft einzustufen. Diese Maßnahme in Verbindung mit dem in das Stadtgebiet hineinreichenden Grünzuges bedeutet eine erhebliche Aufwertung und die Verfolgung eines sinnvollen Grünkonzeptes, das deutlich über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus positiv wirkt.

#### **1.2.4 Ausgleichs- und Ersatzflächenumfang**

Im Dezember 1998 wurde vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ veröffentlicht, die Angaben für die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenumfangs sowie einen Bezug zur Bauleitplanung enthalten.

Grundsätzlich richtet sich die Höhe des Ersatzflächenumfangs nach der Eingriffsintensität und wird auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ermittelt.

Bezüglich der Bodenversiegelung gibt die HVE einen zu leistenden Ersatzflächenumfang im Verhältnis von 1:1 (Eingriffsfläche/Ersatzfläche) vor. Unter Berücksichtigung einer voraussichtlichen GRZ von 0,6 im Mischgebiet, 0,6 im Dorfgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet und der jeweils bis zu 50 %-Überschreitung für Nebenanlagen und Garagen wurde der Anteil an Versiegelung für die Gebäude ermittelt. Bei einer GRZ von 0,6 und der Grundstücksflächengröße im Mischgebiet von 8.218 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ersatzflächengröße von 4.930 m<sup>2</sup> für die Gebäude zuzüglich 2.465 m<sup>2</sup> für Nebenflächen. Hier ist somit ein Ersatzflächenumfang von 7.395 m<sup>2</sup> erforderlich.

Bei einer GRZ von 0,6 und der neuen Grundstücksflächengröße im Dorfgebiet von 1.708 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ersatzflächengröße von 1.024 m<sup>2</sup> für die Gebäude zuzüglich 512 m<sup>2</sup> für Nebenflächen. Hier ist somit ein Ersatzflächenumfang von 1.536 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für das Gewerbegebiet ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 bei einer Grundstücksflächengröße von 9.810 m<sup>2</sup> eine Ersatzflächengröße von 7.848 m<sup>2</sup> für die Gebäude und für die Nebenflächen ein Ersatzflächenumfang von 1.962 m<sup>2</sup>. Hier ist somit ein Ersatzflächenumfang von 9.810 m<sup>2</sup> erforderlich.

Stellplätze, Garagen, Carports und Freiterrassen sowie Wege u.a.m. innerhalb der Privatgrundstücke sind in diesen Flächenumfängen enthalten. Eine Reduzierung des Flächenumfangs für Nebenflächen ist nicht berücksichtigt, da die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen im Bereich der Nebenflächen zwar angestrebt werden soll, jedoch aufgrund der gegebenen Baugebietsarten nicht zwingend zu erwarten ist. Die vorgegebenen Feldholzhecken im Bereich der Privatgrundstücke verhindern beim Gewerbegebiet eine weitere Versiegelung, weil die mögliche Ausschöpfung der Nebenflächengröße aufgrund der gesamten Grundstücksgröße nicht erzielt wird. Da sowohl beim Mischgebiet als auch beim Gewerbegebiet Obstanbauflächen vorhanden sind, die aufgrund ihrer Größe bereits eine Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen, erfolgt für die dort entstehenden Grünflächen keine Reduzierung des Ersatzflächenumfangs.

Zusammen ergibt sich für die Baugebietsflächen ein Ersatzflächenumfang von insgesamt 18.750 m<sup>2</sup> (vormals 17.958 m<sup>2</sup>). Dieser Umfang kann durch die Umnutzung der vorhandenen, überwiegend intensiv bewirtschafteten Obstanbauflächen in extensiv bewirtschaftete/gepflegte Wiesen/Feuchtwiesenflächen in einer Flächengröße von 14.680 m<sup>2</sup> größtenteils ausgeglichen werden. Eine Faktorreduzierung erfolgt nicht, da trotz des bereits gegebenen Wertes der Bestandsflächen für den Arten- und Biotopschutz extensive, landschaftsbildtypische Vegetationsformen sukzessive entwickelt werden, was eine entscheidende Aufwertung bedeutet, und da auch der Verzicht auf ein Baugrundstück in einer Flächengröße von ca. 2.625 m<sup>2</sup> die Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges zwischen der Innenstadt und der freien Landschaft ermöglicht und da die vorgesehenen Maßnahmen die Entwicklung einer Grünverbindung ermöglicht und der Grünvernetzung dient. Die Erhaltung vorhandener Vegetationsflächen für den Bestandsschutz vorkommender Arten gemäß der Faunistischen Untersuchung mit einer Flächengröße von 2.999 m<sup>2</sup> werden im vollen Umfang als Kompensation anerkannt, da diese Flächen planerisch entsprechend reserviert werden.

Für die innerhalb der fuchsbachnahen Kompensationsflächen vorgesehenen Baumpflanzungen wird aufgrund des Potentials für Fauna und Klima ein Flächenumfang von 300 m<sup>2</sup> (60 St Bäume x 5 m<sup>2</sup> = 300 m<sup>2</sup>) in der Beurteilung berücksichtigt. Insgesamt wird somit ein Kompensationsflächenumfang von 17.679 m<sup>2</sup> (vormals 17.856 m<sup>2</sup>), bei Berücksichtigung der Bäume zuzüglich 300 m<sup>2</sup> = 17.979 m<sup>2</sup> erreicht.

Für die Einrichtung der Versickermulden auf einer Fläche von ca. 173 m<sup>2</sup> wird kein Ausgleichsbedarf erhoben, da die Flächen nicht versiegelt werden und für den Ausgleich der Eingriffe im Wasserhaushalt beitragen. Hierzu ist auch die extensive Dachbegrünung zu zählen, die sich ebenfalls positiv auf den Naturhaushalt auswirkt, so dass für den Wasserhaushalt keine entscheidenden Nachteile eintreten. Da diese in den Verkehrsgrünflächen liegen und mit Vegetation sowie der belebten Bodenoberfläche ausgestattet werden, können sie als Ausgleich anerkannt werden.

Begründung zum Bebauungsplan „ÖSTLICHER ORTSTEIL III, ÄNDERUNG II  
SOWIE ÄNDERUNG ZUM B-PLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL“, Stadt Freinsheim

Für die Versiegelung durch die vorgesehenen neuen Straßenbereiche (Wendehammer) und den neuen öffentlichen Fußwegen ergibt sich bei vollversiegeltem Ausbau ein weiterer Ersatzflächenbedarf von 1.000 m<sup>2</sup> (460 m<sup>2</sup> Wendehammer, 540 m<sup>2</sup> öffentlicher Fußweg). Für den Bereich der Haltebucht erscheint bei Verwendung von offenfugigen Belägen eine Reduzierung der Ersatzflächengröße auf 98 m<sup>2</sup> (122 m<sup>2</sup> x 0,8 = 98 m<sup>2</sup> Faktor 1 um 0,2 reduziert) angemessen. Nach der Berechnung der HVE erscheint für den nicht ausgleichbaren Eingriff in das Bodenpotenzial somit ein Ersatzflächenumfang 1.098 m<sup>2</sup> für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund von Neupflanzungen (Verkehrsgrünflächen) sowie des Flächenanteils an öffentlichen Grünflächen, die zu einer Verbesserung der Naturhaushaltspotenziale auch zu einer Aufwertung der Gestaltqualität des Straßenraumes führen, was sich auch positiv auf die Gliederung der Gesamtflächen auswirkt, erscheint die Anerkennung der gesamten Fläche berechtigt, da nach einem kurzen Zeitraum von ca. 2-3 Jahren die Flächen bewachsen sind und somit schon nach kurzer Zeit für die Naturhaushaltspotenziale und das Landschafts-/Ortsbild positive Auswirkungen gegeben sind.

Bei Berücksichtigung der innerhalb des Straßenraumes vorgesehenen Baumpflanzungen, die aufgrund ihrer Bedeutung für das Stadtbild, für das Kleinklima und aufgrund des Potentials für Fauna und Klima kann ein Kompensationsumfang von zusätzlich von 115 m<sup>2</sup> (23 St Bäume x 5 m<sup>2</sup> = 115 m<sup>2</sup>) bedeuten.

Aufgrund der Flächengröße der Neuversiegelung von 1.098 m<sup>2</sup> bei den Verkehrsflächen und die Anlage von Verkehrsgrünflächen sowie Öffentliche Grünflächen in unmittelbarer Nähe der Straße von insgesamt 1.357 m<sup>2</sup> (1.357 m<sup>2</sup>) zuzüglich der Versickermulden in diesen Flächen von 173 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 1.530 m<sup>2</sup>; bei Berücksichtigung der Bäume erhöht sich der Ausgleichsumfang von 115 m<sup>2</sup> auf 1.645 m<sup>2</sup>. Die durch die Neuversiegelung verursachten Eingriffe sind ausgeglichen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt zusammengefasst die oben dargestellten Inhalte:

Ersatzflächenumfang	Ausgleichsumfang	prozent. Anteil
7.395 m <sup>2</sup> (vorm. 7.937m <sup>2</sup> ) Geb. inkl Neb.fl. Mischgebiet	5.799 m <sup>2</sup> Anteil Bachaue 1.185 m <sup>2</sup> Vegetationserhalt (119 m <sup>2</sup> entspricht Anteil 24 St. Bäume)	39,5 % 39,5 % 39,5 %
1.536 m <sup>2</sup> (vorm. 1.124 m <sup>2</sup> ) Geb. inkl Nebenfl. Dorfgebiet	1.175 m <sup>2</sup> Anteil Bachaue 240 m <sup>2</sup> Vegetationserhalt (24 m <sup>2</sup> Anteil 5 St. Bäume)	8,0 % 8,0 % 8,0 %
9.810 m <sup>2</sup> (vorm. 8.897 m <sup>2</sup> ) Geb. inkl Neb.fl. Gewerbegebiet	7.707 m <sup>2</sup> Anteil Bachaue 1.575 m <sup>2</sup> Vegetationserhalt (155 m <sup>2</sup> Anteil 31 St Bäume)	52,5 % 52,5 % 52,5 %
1.098 m <sup>2</sup> (vorm. 1.388 m <sup>2</sup> ) Verkehrsflächen	1.530 m <sup>2</sup> Öffentl. Grünflächen/ Verkehrsgrünflächen inkl. bewachsene Mulden	0 %
19.839 m <sup>2</sup> ( vorm. 19.346 m <sup>2</sup> ) gesamt	19.209 m <sup>2</sup> (vorm. 19.536 m <sup>2</sup> ) gesamt	100 %

(Bei Berücksichtigung der Bäume ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 19.209 + 300+115= 19.624 m<sup>2</sup>)

Bei der Gegenüberstellung der Zahlen ergibt sich eine Differenz von 630 m<sup>2</sup>; unter Berücksichtigung der Bäume eine Differenz von 215 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des o.g. nicht bebauten Grundstückes von 2.625 m<sup>2</sup>, welches überwiegend als Bachauenlandschaft entwickelt wird und weil die Planänderungen die Grundzüge der

bisherigen Planung nicht berühren, ist ein zusätzlicher Ersatzflächenbedarf nicht erforderlich. Insbesondere bei Berücksichtigung der vorgesehenen Baumpflanzungen, die für die Lebensraumentwicklung für die Fauna und für das Klima ein hohes Potential bedeuten, erscheint ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

Sollte die extensive Dachbegrünung im Bereich der Gebäude umgesetzt werden, ist hierfür in Abhängigkeit von der Dachfläche eine Reduzierung des Ersatzflächenumfangs möglich. Beim Gewerbegebiet bedeutet dies bei einer maximalen Dachfläche von 9.810 m<sup>2</sup> eine Verringerung auf 4.905 m<sup>2</sup> ( $9.810 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.905 \text{ m}^2$ ).

Da für das Mischgebiet Satteldächer vorgegeben sind, aber u.a. Nebengebäude ebenfalls mit einem begrünungsfähigen Dach ausgestattet werden können, ergibt sich hier bei einer hälftigen Bebauung mit extensiver Dachbegrünung eine Reduzierung des Ersatzflächenumfangs um 1.233 m<sup>2</sup> ( $2.465 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.233 \text{ m}^2$ ). Das gleiche gilt für das Dorfgebiet.

Aufgrund der Faunistischen Untersuchung und den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Brauner ist aufgrund der vorkommenden Arten für die Verträglichkeit des Vorhabens der Nachweis von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“, der unmittelbar südlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzt, nachgewiesen. Nach Abstimmung mit dem Gutachter und der Naturschutzbehörde wurde eine entsprechender Bereich festgelegt; dieser ist im Bebauungsplan dargestellt und der Maßnahme zugeordnet. Insgesamt ist eine Fläche von 12.070 m<sup>2</sup> für die Entwicklung von typischen Habitatstrukturen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstruktur vorgesehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jeweiligen Flächenanteile bezüglich der Zuordnung:

Mischgebiet	4.770 m <sup>2</sup> Anteil Obstwiese	39,5 %
Dorfgebiet	965 m <sup>2</sup> Anteil Obstwiese	8,0 %
Gewerbegebiet	6.335 m <sup>2</sup> Anteil Obstwiese	52,5 %
Gesamt	12.070 m <sup>2</sup>	100 %

Es ist geplant, die aus der Nutzung genommenen Obstwiesen, die mittlerweile ruderalisieren, auszulichten und extensiv zu pflegen. D.h. die Flächen werden je nach Wuchsleistung mit einer 1-2 schürigen Mahd/Jahr gepflegt. Ggf. erfolgt in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung auch alle 2 Jahre eine Mahd. Eine Beweidung der Flächen wird nicht zugelassen. Ausnahmsweise ist die Beweidung durch Schafe möglich. Abgängige Obstbaumhalbstämme werden durch Obstbaumhochstämme ersetzt. Vereinzelt erfolgt das Einbringen von Gehölzen wie z.B. Eiche, Erle, Weide u.a.m. Auch wird punktuell Totholz im Bestand belassen.

Bei der Gesamtbetrachtung des vorgesehenen Erscheinungsbildes des Baugebietes gegenüber der Bestandssituation, unter Einbeziehung des auf Grundlage der übergeordneten Planungen erstellten Konzeptes und der Ergänzung der Bebauung auf der Südseite des Riedweges sowie der Einbindung des Baugebietes in diesem Ortabschnitt durch die Obstanbauflächen und der vorgesehenen Bachauenlandschaft mit Baumpflanzungen, erscheint der ermittelte Ersatzflächenumfang angemessen. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere durch die Verwendung von extensiver Dachbegrünung auf sämtlichen Dachflächen erreichbar.

Die Begrünungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sollten vor Beginn oder während der Durchführung der Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Die Kosten für die Maßnahmen werden

nicht aufgeführt, da die genaue Planung für die Ausgestaltung der Flächen im Rahmen der Objektplanung erfolgt. Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sollten unmittelbar nach Errichtung des Baugebietes durchgeführt werden. Hingegen sollten die Umstrukturierungsmaßnahmen für die Herstellung der Bachauenlandschaft sukzessive in Abhängigkeit von der Bestandsstruktur erfolgen.

### 1.3 Auswirkung auf die Inhalte des naturschutzrechtlichen Fachbeitrages

Im Ergebnis hat sich die prozentuale Aufteilung zwischen den Baugrundstücken geändert. Die grundsätzlichen Inhalte des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan wurden jedoch nicht entscheidend berührt. Das bedeutet, dass im Hinblick auf die Bewertung und Beurteilung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die vorgesehenen Änderungen keine grundsätzlich neuen Beeinträchtigungen sich ergeben haben; auch hat sich die Eingriffssituation nicht entscheidend verändert, so dass kein weiterer Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf entstanden ist. Zwar hat sich aufgrund der Änderungen eine Erhöhung des Eingriffsumfanges ergeben, jedoch durch die volle Kompensationsanerkennung der Flächen (kein Abzug aufgrund der Festsetzungen für die Wasserwirtschaft) und bei Berücksichtigung des Potentials für die Fauna und das Klima durch die geplanten Baumpflanzungen ist der zu erbringende Ersatzflächenumfang annähernd erreicht. Durch den Verzicht auf ein Baugrundstück zugunsten der Grünverbindung zwischen der Ortsmitte und der freien Landschaft erscheint ein weiterer Ersatzflächenbedarf nicht erforderlich.

Eine, durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes hervorgerufene, neue Beeinträchtigung für den Naturhaushalt ist nicht gegeben, da die bisherigen Flächen erhalten bleiben. Somit ist eine komplette Überarbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrages und des Umweltberichtes nicht erforderlich; hingegen wurde oben die Bilanzierung und Bewertung sowie der Ersatzflächenumfang aufgrund der sich aus der Umlegung ergebenden Parzellenaufteilung neu bearbeitet. Zwar haben sich für den Umfang keine entscheidenden Änderungen ergeben, jedoch in der Verteilung zwischen den Baugebietsflächen prozentuale Verschiebungen eine Folge der Umlegung und der geänderten Flächenzuweisungen.

### 1.5 Ergänzung Textliche Festsetzungen

Die oben aufgeführten Inhalte fließen in die Textlichen Festsetzungen ein; der Festsetzungskatalog wird entsprechend überarbeitet und die gesamten Textlichen Festsetzungen werden entsprechend neu aufgeführt.

Bestätigung:

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch den Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2015 gebilligt.

Freinsheim, den 17.05.2017



  
.....  
Stadtbürgermeister