

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

BEGRÜNDUNG GEMÄSS BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSTEIL III SOWIE
ÄNDERUNG ZUM B-Plan ÖSTLICHER ORTSTEIL“ MIT
INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG
– 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: 02. August 2005
05. Januar 2007
02. Mai 2007

1. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund verschiedener Anfragen hinsichtlich gewerblich zu nutzender Grundstücke, um bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Riedweges und der Landstraße 526 zu nutzen und um die Flächen am südöstlichen Ortrand sowie die derzeitige Ortseingangssituation aus Richtung Erpolzheim sowohl städtebaulich wie auch landschaftsplanerisch zu entwickeln, veranlasste der Stadtrat der Stadt Freinsheim die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit dem Titel „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“.

Um die Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermöglichen und gemäß dem Baugesetzbuch die Planung aus dem behördenverbindlichen Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wurde im Vorfeld der Flächennutzungsplan punktuell u.a. auch in diesen Ortsabschnitt im Vorfeld geändert.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freinsheim wurde punktuell fortgeschrieben. Unter der Bezeichnung F 2 GE – Erweiterung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan dargestellt und wie folgt gekennzeichnet:

Im nördlichen und östlichen Abschnitt sind gewerbliche Bauflächen geplant. Der Bereich des Aussiedlerhofes ist hiervon ausgenommen; die vorhandenen, für Gewerbe und für Wohnen genutzten Grundstücke werden im Wesentlichen bestandssichernd im Geltungsbereich aufgenommen. Der östlich des Aussiedlerhofes gelegene Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wurde um eine Bautiefe südlich des Riedweges und im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches zwischen der L 526 und dem Aussiedlerhof ausgewiesen, da das nördlich des Geltungsbereiches gelegene Gewerbegebiet bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungsplanfortschreibung 06.2003 fast vollständig bebaut war und ein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen festgestellt wurde. Die Erweiterungsflächen des Gewerbes sollen dabei im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu dem bestehenden Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Erschließungsstraße ‚Riedweg‘ ist bereits vorhanden, so dass hier die Erweiterung sinnvoll erscheint.

Die südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sollen als Ersatzfläche ausgewiesen werden. Grund hierfür ist der direkte räumlich-funktionale Zusammenhang zu den Eingriffsflächen. Erwähnt wird die Möglichkeit, Eingrünungsmaßnahmen für die Einbindung in den Landschaftsraum und der Herstellung einer Ortsrandzone zu berücksichtigen. Hingewiesen wird weiterhin auf die Tatsache, dass die Flächen im Randbereich des Vogelschutzgebietes Nr. 6514-401 „Haardtrand“ liegen. Gefordert ist die Prüfung der Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf das Vogelschutzgebiet.

In Abweichung von den Flächenvorgaben des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung von Flächen für Landwirtschaft zwischen dem für Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen und den für Ausgleichsflächen vorgesehenen Abschnitt des Geltungsbereiches, da gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im nötigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

Des Weiteren erfolgt der Verzicht auf ein Baugrundstück innerhalb der für Bebauung vorgesehenen Bereiche am westlichen Rand des Geltungsbereiches zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Hof und der Landesstraße 526 zugunsten der Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges zwischen der Innenstadt und der freien Landschaft.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde zusätzlich zu den Ausweisungen Mischgebiet und Gewerbegebiet die Ausweisung eines Dorfgebietes gefordert. Dieser, auf ein Grundstück begrenzter Flächenabschnitt grenzt unmittelbar östlich an den bestehenden Reiterhof an.

Auch die übergeordneten Planungen wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes als zu berücksichtigende Vorgaben berücksichtigt.

3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes/derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Freinsheim.

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich durch den Riedweg, westlich durch die Landesstraße 526, südlich durch Obstanbauflächen und Gabelandgärten sowie dem Fuchsbach und östlich durch Obstanbauflächen und durch einen Reiterhof begrenzt. Der überwiegende Teil der Obstanbauflächen wird intensiv bewirtschaftet. Nördlich des Riedweges grenzt das Gewerbegebiet „Östlicher Ortsteil II“ und „Östlicher Ortsteil“ an. Westlich jenseits der Landesstraße sind Wohngebäude mit Gärten und Obstanbauflächen vorhanden. Die Obstanbauflächen liegen am Rand des Bebauungsplangebietes „In den Schlosswiesen“, der derzeit aufgestellt wird. Südlich, jenseits des Fuchsbaches ist ein Gelände mit Gärten vorhanden, das ebenfalls mit Hilfe eines Bebauungsplans geordnet wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der überwiegende Flächenanteil landwirtschaftlich genutzt. Neben Obstanbau dienen Teilabschnitte der Flächen als Pferdekoppel. Einige Flächen werden nicht bewirtschaftet, so dass hier der Charakter von Sukzessionsflächen und Brachen entstanden ist.

Des Weiteren sind einige bebaute Grundstücke dem Geltungsbereich zugeordnet. Ein Aussiedlerhof mit Reithalle/Scheune und Longieranlage ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches errichtet. Dieser wird über den Riedweg angefahren. Weiterhin sind im nördlichen Abschnitt zwischen dem Reiterhof und der Landesstraße 526 zwei Gewerbegebietsgrundstücke bebaut. Sowohl Gebäude für Wohnen als auch Gebäude für Gewerbe sind auf diesen Grundstücken vorhanden. Auf dem Grundstück unmittelbar an der L 526 wird eine Tankstelle und ein Autohaus betrieben (s. Bestandsplan zum Landespflegerischen Planungsbeitrag).

Zusätzliche Ersatzflächen für Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Eingriffe in die Fauna erforderlich. Diese werden im Bereich des Bebauungsplanes „Fuchsbach“ nachgewiesen und zugeordnet.

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

Des Weiteren erfolgt der Verzicht auf ein Baugrundstück innerhalb der für Bebauung vorgesehenen Bereiche am westlichen Rand des Geltungsbereiches zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Hof und der Landesstraße 526 zugunsten der Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges zwischen der Innenstadt und der freien Landschaft.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde zusätzlich zu den Ausweisungen Mischgebiet und Gewerbegebiet die Ausweisung eines Dorfgebietes gefordert. Dieser, auf ein Grundstück begrenzter Flächenabschnitt grenzt unmittelbar östlich an den bestehenden Reiterhof an.

Auch die übergeordneten Planungen wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes als zu berücksichtigende Vorgaben berücksichtigt.

3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes/derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Freinsheim.

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich durch den Riedweg, westlich durch die Landesstraße 526, südlich durch Obstanbauflächen und Grabelandgärten sowie dem Fuchsbach und östlich durch Obstanbauflächen und durch einen Reiterhof begrenzt. Der überwiegende Teil der Obstanbauflächen wird intensiv bewirtschaftet. Nördlich des Riedweges grenzt das Gewerbegebiet „Östlicher Ortsteil II“ und „Östlicher Ortsteil“ an. Westlich jenseits der Landesstraße sind Wohngebäude mit Gärten und Obstanbauflächen vorhanden. Die Obstanbauflächen liegen am Rand des Bebauungsplangebietes „In den Schlosswiesen“, der derzeit aufgestellt wird. Südlich, jenseits des Fuchsbaches ist ein Gelände mit Gärten vorhanden, das ebenfalls mit Hilfe eines Bebauungsplans geordnet wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der überwiegende Flächenanteil landwirtschaftlich genutzt. Neben Obstanbau dienen Teilabschnitte der Flächen als Pferdekoppel. Einige Flächen werden nicht bewirtschaftet, so dass hier der Charakter von Sukzessionsflächen und Brachen entstanden ist.

Des Weiteren sind einige bebaute Grundstücke dem Geltungsbereich zugeordnet. Ein Aussiedlerhof mit Reithalle/Scheune und Longieranlage ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches errichtet. Dieser wird über den Riedweg angefahren. Weiterhin sind im nördlichen Abschnitt zwischen dem Reiterhof und der Landesstraße 526 zwei Gewerbegebietsgrundstücke bebaut. Sowohl Gebäude für Wohnen als auch Gebäude für Gewerbe sind auf diesen Grundstücken vorhanden. Auf dem Grundstück unmittelbar an der L 526 wird eine Tankstelle und ein Autohaus betrieben (s. Bestandsplan zum Landespflegerischen Planungsbeitrag).

Zusätzliche Ersatzflächen für Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Eingriffe in die Fauna erforderlich. Diese werden im Bereich des Bebauungsplanes „Fuchsbach“ nachgewiesen und zugeordnet.

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

4.0 Bestandssituationen

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

Für die Erschließung des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Straßen Landesstraße 526 und Riedweg beansprucht. Im weiteren Umfeld ist der Bereich im Süden an die A 650, die über Erpolzheim angefahren wird und im Westen an die B 271 durch die Stadt Freinsheim an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum. Weiterhin verläuft eine oberirdische 20 KV- Leitung durch die Flächen des Geltungsbereiches. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Verlegung eines Teilabschnittes der Leitung in den Boden, um im Bereich der bebauten Flächen hochleistungsfreie Baugrundstücke zu erhalten.

5.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die für den Geltungsbereich entscheidenden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms III, des Regionalen Raumordnungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind im Landespflegerischen Planungsbeitrag umfassend erläutert. Des Weiteren sind die Inhalte der Europäischen Vogelschutzrichtlinie dargestellt. Neben diesen verbindlichen Vorgaben sind die Empfehlungen aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan und aus der Planung vernetzter Biotopsysteme dargestellt.

Nachfolgende Angaben sind im Regionalen Raumordnungsplan aufgezeigt (Auszug Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Freinsheim ist Grundzentrum im Verwaltungsraum Freinsheim. Der Ort liegt auf der Nahverkehrsachse Frankenthal, die von der Nahverkehrsachse Bad-Dürkheim – Grünstadt abzweigt.

In der Gesamtkarte sind hinsichtlich der Flächennutzung die Flächen des Bearbeitungsgebietes als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen markiert. Der südliche Abschnitt dieser Flächen im Bereich des Fuchsbaches und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Diese Ausweisung reicht von der Innerortslage Freinsheim bis zur Ortslage Weisenheim am Sand. Der östlich, jenseits der vorhandenen Reithalle angrenzende Landschaftsraum ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

In der Beikarte ‚Landespflege‘ sind weitere Angaben zum Bearbeitungsraum markiert. Bezüglich des Bestandes ist der südliche Abschnitt (Fuchsbach und Uferbereiche) als Funktionsraum des Biotopverbundsystems ausgewiesen. Weitere Flächenanteile sind bis auf den nord/nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches als Bestandteil eines Vogelschutzgebietes (Natura 2000) markiert. Der nordöstliche, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftsraum ist als bedeutender Ausschnitt der Kulturlandschaft gekennzeichnet.

Für die Funktion Erholung sind die Flächen Bestandteil des Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und Naherholung. Bezogen auf diese Funktion wird hier auch der Schwerpunkt für die Landschaftsentwicklung genannt.

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

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.

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

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)

Um der Forderung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, wurde eine faunistische Untersuchung von dem Ingenieurbüro Brauner durchgeführt und das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Verträglichkeit für die vorkommenden Arten durch ein Fachgutachten untersucht. Die sich daraus ergebenden Inhalte wurden als planerische Vorgaben gewertet und die Inhalte im Bebauungsplan aufgenommen, was eine Änderung der Strukturen innerhalb des Flächen für Landwirtschaft und eine Änderung der Bereichsgrenze für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu Folge hatte. Des Weiteren wurde eine Fläche für die Kompensation von Eingriffen im gleichen Naturraum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Fuchsbach ausgewiesen. Ergänzend wurden die teilweise bis in die Pflegeempfehlung reichenden Anregungen der Naturschutzverbände in den Bebauungsplaninhalten aufgenommen.

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 Bebauungsplanentwurf

Die Entwurfsinhalte wurden aus den naturräumlichen Gegebenheiten abgeleitet. Auf Grundlage der Auswertung der übergeordneten Planungen, den Ergebnissen der faunistischen Untersuchung und den naturräumlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bestandssituation und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde ein Zielkonzept entwickelt, was Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf und dem Landespflegerischen Planungsbeitrag war. Eingeflossen sind weiterhin diverse Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wurde auch unter Berücksichtigung der Ziele des Landespflegerischen Planungsbeitrages entwickelt.

- Bauflächen

Der entwickelte Plan beinhaltet südlich, entlang des Riedweges die Errichtung eines Gewerbegebietes in der Breite einer Grundstückstiefe für die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließung. Zwischen den Gewerbegebietsflächen und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Hof erfolgt die Ausweisung Dorfgebiet auf einer Grundstücksbreite von 26 m. Mischgebietsflächen werden östlich der Landesstraße 526 zwischen der Straße und dem Aussiedlerhof, unmittelbar südlich an die mit Gebäuden für Gewerbe und Wohnen sowie mit

einer Tankstelle bebauten Grundstücke, ausgewiesen. Entgegen der Flächenvorgabe aus dem Flächennutzungsplan wird nicht der gesamte Bereich zwischen vorhandener Bebauung und der südlichen Geltungsbereichsgrenze bebaut, sondern, aufgrund der Bedeutung der Grünvernetzung zwischen der freien Landschaft und der Stadtmitte, auf ca. eine Grundstücksbreite von der Geltungsbereichsgrenze abgewichen. Im Bauungsplan ist die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 10,50 m maximal ab OK Bordsteineinfassung Straße zulässig. Im Misch- und Dorfgebiet sind vorrangig nur Satteldächer aus roten Ziegeln mit einer Neigung von 30 – 45° zugelassen. Um eine gestalterisch angemessene Ortseinfahrt zu entwickeln, ist die Errichtung der Gebäude im Mischgebiet entlang einer Baulinie geplant, wodurch die Straße räumlich gefasst wird. Die Ausrichtung der Gebäude und der Grundstücke erfolgt zur Planstraße A, die parallel zur Landesstraße geführt ist.

Grundsätzlich ist geplant, im gesamten Geltungsbereich die neu zu errichtende Gebäude mit einer Dachneigung unter 20° mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Nebengebäude mit Flachdächern wie beispielsweise Garagen werden mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet. Die extensive Dachbegrünung wird grundsätzlich vorgeschlagen, da die Verwendung einer extensiven Dachbegrünung im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ein wesentlicher Bestandteil ist. Bei der Bilanzierung und Bewertung (Eingriff – Ausgleich) wird die Verwendung der extensiven Dachbegrünung als Alternative dargestellt.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist innerhalb des Misch- und Dorfgebietes zulässig. Hingegen sind im Gewerbegebiet ausschließlich nur Gebäude für Gewerbe erlaubt, wobei eine Wohnung in diesen Gebäuden integriert werden kann. Des Weiteren sind für die Fassadengestaltung der Gebäude Vorgaben in den Textlichen Festsetzungen formuliert und für die Grundstücke sind Einfriedungsarten vorgesehen, um im Ortseinfahrtsbereich eine angemessene Gestaltung zu erzielen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, das anfallende Dachflächenwasser in Regenwasserspeicher zu leiten und für die Außenbewässerung zu speichern. Auch die Zuführung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers in die zwischen den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen und der befestigten Flächen der Straße vorgesehenen Regenwasserversickermulden, die auch der Weiterleitung des Wassers dienen, sind Bestandteil des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes. Das aus dem Bereich Gewerbegebiet anfallende Niederschlagwasser wird in das nordöstlich, jenseits des Riedweges gelegene Regenrückhaltebecken abgeführt. Die möglichen anfallenden Wassermengen wurden nach Angaben der Gemeindewerke bereits bei der Errichtung des Beckens berücksichtigt. Das im Mischgebiet anfallende Wasser wird südlich in Bodenmulden abgeleitet, die im Rahmen der Umstrukturierung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen errichtet werden.

- Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt für den Bereich Gewerbegebiet über den vorhandenen, asphaltierten Riedweg. Am südlichen Rand des Riedweges ist gemäß Planvorgabe des Ausführungsplanes die Errichtung eines Straßenbankettes geplant. Zwischen dem Straßenbankett und den Parzellengrenzen erfolgt der Bau der Regenwassermulden. Ein Bürgersteig und Parkplätze sind auf der Südseite des Riedweges nicht geplant. Am Ende des Riedweges wird ein Wendehammer eingerichtet.

Die Andienung des Mischgebietes erfolgt über eine parallel zur Landestraße geführte Planstraße A. Aufgrund der Errichtung der Anliegerstraße erfolgt durch die Separierung der Andienungsverkehr gefahrlos; der Verkehr auf der L 526 kann ungehindert stattfinden. Die

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

Anliegerstraße ist als Einbahnstraße vorgesehen, die zu beiden Seiten Parkplätze aufweist. Durch die Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt aus der Erschließungsstraße ist das Abfließen des Verkehrs auf der Landesstraße in beide Richtungen möglich. Im Bereich der Erschließungsstraße ist ein Bürgersteig entlang der geplanten Grundstücke vorgesehen. Die Stellplätze für die Pkws sind in offenfugiger Bauweise herzustellen.

Zwischen der Planstraße A und der Landesstraße wird eine Verkehrsgrünfläche aus gestalterischen Gründen berücksichtigt. In diese Grünfläche erfolgt die Pflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung für eine attraktive Ortseinfahrtgestaltung.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den vorgesehenen Abschnitten für die Flächen für die Landwirtschaft ist der Einbau von Wegen im notwendigen Umfang geplant, damit die Flächen für die Landwirtschaft angeeignet werden können.

Des Weiteren werden die südlich des Gewerbegebietes vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft über einen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche zu errichtenden Weg erschlossen. So ist auf diesem Weg der landwirtschaftliche Verkehr möglich. Die Wege sind in unbefestigter Bauweise zu errichten.

- Grünflächen

Im Baugebiet sind Öffentliche Grünflächen im Bereich der Zufahrt zur Planstraße A und im Gewerbegebiet in Verlängerung der gegenüberliegenden Erschließungsstraße mit begleitender Grünfläche geplant. Die innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehene Grünfläche dient der Grünvernetzung zwischen der freien Landschaft und dem Gewerbegebiet „Östlicher Ortsteil II“.

Das Befahren eines innerhalb dieser Fläche errichteten Weges ist für die Landwirtschaft möglich, um die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen andienen zu können.

Am südlichen Rand des Riedweges ist die Anpflanzung einer Baumreihe geplant, die der Grünvernetzung dient und die Baugebiete gliedert. Für die Ortseingangsgestaltung wird eine Baumreihe zwischen der L 526 und der Anliegerstraße gepflanzt. Diese dient der Gliederung zwischen dem Mischgebiet und der Landesstraße und vermittelt zwischen den westlich der Landesstraße vorhandenen Obstanbauflächen und dem Mischgebiet.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücken und den neuen Grundstückspartellen innerhalb des 8 m breiten Abstandstreifens die Anpflanzung einer mindestens 5 m breiten Feldholzhecke ausgewiesen.

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

Diese Flächen liegen im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches und reichen von der Öffentlichen Grünfläche, die unmittelbar östlich an die Planstraße A angrenzt bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches am Fuchsbach. 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 Ausgleichsflächen für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe. Die Umstrukturierung der Flächen sollte dabei sukzessive durchgeführt werden, um auch hier die Eingriffsintensität zu reduzieren. So sind Gehölzentnahmen nur in den Wintermonaten durchzuführen. Ziel dieser Maßnahmen ist die

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

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. Die Wiesenflächen sind sukzessiv zu mähen. Es ist eine ein- zweischürige Mahd/Jahr vorgesehen.

Vorhandene Obstbaumhalbstämme und Buschobst sind bei geeignetem Standort durch Obstbaumhochstämme oder durch Gehölze wie z.B. Eiche, Erle, u.a.m. zu ersetzen. In Verbindung mit den Inhalten des Bebauungsplanes Fuchsbach entsteht ein großzügiger Bachauensaum, der zu einer charakteristischen Landschaft führt.

Weitere für den Landschaftshaushalt positiven Vegetationsstrukturen ist die Erhaltung der innerhalb der Flächen für Landwirtschaft und innerhalb der Flächen für den Naturschutz vorhandenen Vegetationsstrukturen, in den besonders bzw. streng geschützte Arten gemäß den Ergebnissen der faunistischen Untersuchung vorkommen. Die nachhaltige Sicherung dieser Bereiche entspricht den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Artenschutzgesetzes sowie den Inhalten der Vogelschutzrichtlinie.

Die vorgesehenen Vegetationsstrukturen und die Erhaltung markanter Baumgruppen und der o.g. Bereiche dienen der Gliederung des Landschaftsraumes.

Aufgrund der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ eine vorhandene, derzeit brachfallende Obstanbaufläche als Kompensationsfläche für den Vogelschutz festgelegt. Die Fläche ist wie folgt wieder herzurichten: Der vorhandene Bestand ist auszulichten. Dabei soll Todholz im Bestand belassen bleiben. Abgängige Obstbäume sind durch Obstbaumhochstämme und punktuell durch Gehölze aus atypischen Arten wie z.B. Erle, Weide, Eschen und vereinzelt Eichen u.a.m. zu ersetzen. Auf der Fläche ist eine Wiese anzulegen, die extensiv und sukzessiv mit einer ein- bis zweischürigen Mahd gepflegt wird. Einer Beweidung und einer festen Einzäunung der Fläche ist nicht zuzustimmen. Ausnahmsweise kann die Fläche für eine Beweidung durch Schafe genutzt werden; hierfür ist das Stellen eines temporären Zaunes möglich. Ziel der beschriebenen Maßnahme im Bereich der Kompensationsfläche ist die langfristige Sicherung und die Entwicklung zu einer extensiven Obstbaumhochstammwiese, die in sich kleinstrukturiert ist und für diverse Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum bietet. 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. Insbesondere im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der geplanten Fuchsbachrenaturierung ergibt sich eine Aufwertung im Sinne des Arten- und Vogelschutzes.

- Flächen für Landwirtschaft

Der sieht der Bebauungsplan eine Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft ohne greifende Vorgaben vor, wobei der Landschaftsplan die Nutzung als Obstanbauflächen, möglichst extensiv bewirtschaftet werden sollen, vorschlägt.

7.0 Begründungen der Planung und diverser Textlicher Festsetzungen

Hinsichtlich der bauordnerischen Festsetzungen für das Mischgebiet, das Dorfgebiet und das Gewerbegebiet orientiert sich die Planung an den Inhalten des Bebauungsplangebietes „Östlicher Ortsteil II“. Eine höhere Firsthöhe als die im Plan dargestellte wird nicht vorgesehen, um der Abstufung des Siedlungskörpers zur freien Landschaft gerecht zu werden. Die Vorgaben bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung im Bereich des Mischgebietes begründen sich darin, dass die Flächen im Bereich der Ortseinfahrt liegen und hier ein einheitliches Bild aus gestalterischen Gründen angestrebt wird. Auch die Festlegung einer Baulinie verfolgt dieses Ziel, um einen angemessenen Straßenraum, der der Bildung einer Raumkante dient, zu verwirklichen.

Die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze am nördlichen Rand des Mischgebietes kommt der Forderung nach, die vorhandenen Gebäudeflächen innerhalb der bereits bebauten Grundstücksflächen zu ergänzen. Dies setzt jedoch eine entsprechende Zuordnung bei der Flächenumlegung voraus.

Die Breite der Abstandsflächen und die Vorgabe einer Bepflanzung innerhalb der Abstandsfläche dienen der Einbindung und Anbindung der neuen bebaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen bebauten Grundstücke.

Die Versagung der Aufstellung von Pylonen und Fahnen begründet sich in der Tatsache, dass von dem südlich des Geltungsbereiches gelegenen Höhenzug die gesamte Ortslage erfassbar ist und daher herausragende Werbeeinrichtungen die Orts-Silhouette erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird auch für Dachflächen mit einer Neigung $< 20^\circ$ die Errichtung einer extensiven Dachbegrünung vorgeschlagen, um großflächige Dachflächen in ihrer Ausstrahlungskraft zu reduzieren und den derzeitig vorhandenen, durch Grün bestimmten Charakter zu erhalten.

Die Erschließung des Mischgebietes über eine parallel geführte Anliegerstraße wurde aus gestalterischen Gründen und für die gefahrlose Andienung der Grundstücksflächen vorgesehen. Die an der Straße vorgesehenen Parkplatzflächen dienen dem Besucher Freinsheims und ermöglichen ebenfalls ein gefahrloses Orientieren sowie ein zielgerichtetes Anfahren des Zielortes innerhalb des Stadtgebietes.

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

Die Festsetzungen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Erhaltung und Entwicklung des kleinstrukturierten Landschaftsraumes und für die Schaffung von dauerhaften Habitaten für die innerhalb der Flächen vorkommenden streng geschützten Arten gemäß des Artenschutzgesetzes.

Ebenso werden innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Erhaltung von vorkommenden streng geschützten Arten und deren Habitaten Bereiche als dauerhaft zu erhaltende Vegetationsstrukturen ausgewiesen. Auch die Erhaltung einiger weniger Gehölzstrukturen wird aus avifaunistischen Gründen für erforderlich gesehen.

Zusätzlich zur Bachauenlandschaft bedeutet die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ ausgewiesene Kompensationsfläche für die Avifauna auf der von Ornithologen ausgewählten Fläche eine

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

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

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wurden entsprechende Darstellungen und Festsetzungen formuliert, um die vorhandene Einrichtung Regenrückhaltebecken zu nutzen und die Eingriffe in den Wasserhaushalt auszugleichen.

8.0 Flächenbilanzen

Die Flächenbilanz ist im Landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt.

9.0 Kosten für die Erschließung

Kanal	ca. 120 m x	450,- € = 54.000,- €
Wasserleitung	ca. 120 m x	405,- € = 48.600,- €
Straßenbeleuchtung	ca. 15 St x	1.200,- € = 18.000,- €
Straßen	ca. 1.247 m ² x	64,- € = 79.808,- €
Fußwege	ca. 190 m ² x	64,- € = 12.160,- €
Einfassungen	ca. 815 m x	32,- € = 26.080,- €
Öffentl. Grünflächen	ca. 1.670 m ² x	42,- € = 70.140,- €
		308.788,- €

Baunebenkosten 10 % =	ca. 31.000,- €
Erschließungskosten	339.788,- €
entspricht ca.	350.000,- €

Der Endausbau für den vorhandenen Riedweg ist in der o.g. Aufstellung nicht enthalten.

10.0 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Bachauenbereich	ca. 14.680 m ² x	5,60 = 82.208,- €
Kompensationsfläche	ca. 12.070 m ² x	5,60 = 67.592,- €
		149.800,- €
Modellationen /Rodungen pausch		8.000,- €
		157.800,- €

Baunebenkosten 10 % =	ca. 15.780,- €
Kosten Ausgleichsmaßnahmen	173.580,- €
entspricht ca.	175.000,- €
(ohne Grundstückserwerb)	

11.0 Hinweise

Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bauungsplan.

aufgestellt: 08.08.2005, geändert 05.01.2007, 02.05.2007 To

M u. T – Mészáros und Tornow - Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstrasse 6, 67063 Ludwigshafen, 0621 / 62 69 50, Fax 0621 / 62 64 89

