

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„ÖSTLICHER ORTSTEIL II“  
UND „ÖSTLICHER ORTSTEIL II“, 1. ÄNDERUNG  
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM  
PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
IN DER ORTSLAGE DER STADT FREINSHEIM**

**Hier: ÖSTLICHER ORTSTEIL II, 2. ÄNDERUNG**

**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: JANUAR 2006  
FEBRUAR 2006  
JUNI 2006**

**Inhalt**

- 1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2**
- 1.1 Änderung innerhalb der Gewerbegebietsflächen**
- 1.2 Änderung der Geltungsbereichsgrenze**
- 1.3 Ergänzende Textliche Festsetzungen und ergänzende Hinweise**
  
- 2.0 Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“, 1. Änderung**
  
- 3.0 Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ mit integriertem Grünordnungsplan**

## **1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2**

Der Anlass für die Planänderung 2 der Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil 2“ begründet sich zum einen durch der Eigentümerwechsel im Bereich eines Grundstückes innerhalb des Gewerbegebietes und zum anderen durch die Änderung der Geltungsbereichsgrenze im Norden des Bebauungsplangebietes.

Die bisher im Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ und „Östlicher Ortsteil II, Änderung 1“ aufgeführten Textlichen Festsetzungen werden von den zeichnerischen Änderungen dahingehend berührt, dass aufgrund der Änderung der Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes die Ausgleichsfläche am Talweidgraben nicht mehr zur Disposition steht. Diese wird im Bebauungsplan Fuchsbach nachgewiesen. Somit entfällt Pkt. 2.2.2.C der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Des Weiteren werden hinsichtlich der Möglichkeit der Kostenerstattung die Textlichen Festsetzungen aktualisiert, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 1996/1997 die Erstattung der Kosten gemäß § 8a ff BNatSchG geregelt wurde. 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 Änderung innerhalb der Gewerbegebietsflächen**

Die zukünftigen Anlieger bedürfen für die Grundstücksausnutzung eine andere interne Flächenaufteilung innerhalb Ihres Grundstückes, um die von ihnen vorgesehenen baulichen Vorhaben in der für ihre angestrebte Nutzung wirtschaftlichen und erforderlichen Dimensionen umsetzen zu können. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung der Nutzungstrennungslinie innerhalb der Grundstücksfläche, um entsprechende Grundstücksteilgrößen zu erzielen und da für die Gebäude unterschiedliche Firsthöhen vorgesehen sind. Die im Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ bisher vorgesehenen maximalen First- und Gebäudehöhen werden nicht überschritten, so dass hier keine Änderung erforderlich ist.

Im südlichen Abschnitt des Grundstückes wird die bisher vorgegebene Bepflanzung weiterhin berücksichtigt, so dass auch hier kein Ausgleichs- und Ersatznachweis erforderlich ist.

Die interne Grundstückerschließung der jeweiligen Teilabschnitte ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

## **1.2 Änderung der Geltungsbereichsgrenze**

Die Geltungsbereichsgrenze im Norden des Bebauungsplangebietes „Östlicher Ortsteil II“ wird in ihrem Verlauf gemäß Plandarstellung geändert. Die vormals im Norden bisher vorgesehene Ausgleichsflächenumfang wird in dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung 1“ zugeordnet, in dem die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ bereits nachgewiesen sind. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die entfallenden Flächen durch Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Fuchsbach aufgezeigt.

## Begründung zum Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II, Änderung 2“, Stadt Freinsheim

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil“ hat eine zusätzliche Bereitstellung von Flächen für Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 3,37 ha ermittelt. Diese sind im Bereich des Talweidgrabens und des Fuchsbaches nachgewiesen. Die entfallende Fläche für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Bereich des Geltungsbereiches B-Plan Fuchsbach zusätzlich nachgewiesen.

Flächengegenüberstellung:

Wegfall Renaturierungsfläche Talweidgraben (gem. B-Plan Östlicher Ortsteil II)	ca. 3.612 m <sup>2</sup>
Nachweis Renaturierungsfläche Fuchsbach (gem. Plandarstellung B-Plan Fuchsbach)	ca. 3.611 m <sup>2</sup>
Wegfall Baum/Strauchpflanzung (gem. B-Plan Östlicher Ortsteil II)	ca. 2.515 m <sup>2</sup>
Nachweis Baum-/Strauchpflanzung	ca.2.517 m <sup>2</sup>

Sowohl die räumliche Nähe als auch die funktionale Gleichwertigkeit ist gegeben, so dass eine Überarbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrages nicht erforderlich ist. Insgesamt ist derzeit ein Ausgleichsflächenumfang von 48.631 m<sup>2</sup> unmittelbar am Fuchsbach vorhanden, die im Eigentum der Stadt Freinsheim sind.

Nachzuweisen sind 33.700 m<sup>2</sup> gemäß Angabe des Landespflegerischen Planungsbeitrages zuzüglich 2.517 m<sup>2</sup> für die entfallende Baum-/Strauchpflanzung, so dass insgesamt 36.217 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Fuchsbaches für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich sind. Somit verbleiben noch 12.414 m<sup>2</sup> Ersatzfläche, die ggf. für das Ökokonto angemeldet werden können.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes Fuchsbach beträgt 62.526 m<sup>2</sup>. Die Flächenzuordnung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 1.3 Ergänzende Textliche Festsetzungen und ergänzende Hinweise

1.3.1 Die innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Fuchsbach vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Bodenpotenzial.

1.3.2 Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet.

### 1.3.3 Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135 a – 135 c BauGB)

- 1.3.1.1 Die Kosten der für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Fuchsbach“ (§ 9 (1a) BauGB) sind von den Grundstückseigentümern der privaten Grundstücksflächen aufzuwenden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Stadt Freinsheim.
- 1.3.1.2 Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die Stadt Freinsheim ist die Satzung „Satzung der Stadt Freinsheim für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB“ in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.3.1.4 Der Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird aus den Inhalten des Bebauungsplanes und des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan abgeleitet und Grundlage für die Kostenverteilung.

#### Ergänzende Hinweise:

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf die Anregungen nach öffentlicher Auslegung des Planes. So wurden insbesondere die Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege, Amt Speyer als Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Mitarbeiter des Amtes Speyer diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsabgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die nördlich an den Geltungsbereich des Plangebietes „Östlicher Ortsteil II, Änderung 1“ angrenzenden Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes über den „Weisenheimer Weg“ erschlossen sind.

Begründung zum Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II, Änderung 2“, Stadt Freinsheim

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 11.07.2006 gebilligt.

Freinsheim, den 11.07.2006



*J. Höh*  
.....  
Stadtbürgermeister