

STADT FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE“



Erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim,
Frankenthal, im August 2009/mb/S230



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567
Bgm. - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621/65792-66, Fax.: -67

STADTPLANUNG

RAUM- U. UMWELTPLANUNG

ARCHITEKTUR

2. Ausfertigung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2009 (GVBl. S.201).

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 7. April 2009 (GVBl. S162) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387).

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz**
(Landeswassergesetz – LWG)
in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften und zur Änderung des Landesabfallwirtschaftsgesetzes vom 5. Oktober 2007.
10. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler**
(Denkmalschutzgesetz – DSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. November 2008 (GVBl. S. 301).
11. **Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz**
(LNRG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
12. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).
13. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**
(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
14. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**
(BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758).
15. **Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch**
(TrinkwV 2001)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 363 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

STADT FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S 446).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Grundstücksgröße
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsarten:

SO = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes“

„Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“

öffentlicher Parkplatz

private Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Es sind Gartenlauben bis zu einer Größe von höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes erlaubt. Gebäude für Tierhaltung sind unzulässig. Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die Höhe, die über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche liegt.

Die Gartenlauben und Nebenanlagen dürfen keine Unterkellerung oder Feuerstätten aufweisen. Wohn- und Aufenthaltsräume sind generell unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gartengrundstücke der Kleingartenanlage müssen eine Mindestgröße von 200 m² aufweisen. Die Maximalgröße eines Kleingartengrundstückes beträgt 400 m².

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Fahr- und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Eine Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz von den privaten Grundstücken aus ist unzulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Private Kfz-Stellplätze sind auf Privatgrundstücken nicht zulässig. Carports und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 6.2 Grenzständige Nebengebäude sind nicht zulässig.
- 6.3 Das Aufstellen von Wohn- und Bauwägen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf der Fläche für den Spielplatz pro 200 m² das Anpflanzen von 1 Baum II. Ordnung (Arten siehe Artenliste im Anhang) festgesetzt.
- 7.2 Sonstige im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können dabei 3 m vom eingezeichneten Standort abweichen (Arten siehe Artenliste im Anhang).
- 7.3 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
Mindestanforderung:
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 7.4 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
- 7.5 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden.
- 8.2 Eine Wasserrückhaltung für das Bewässern der Vegetationsflächen ist zulässig.
- 8.3 Die Dauerkleingärten und Gärten sind als arten- und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten anzulegen.
- 8.4 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wieder-

verwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2005 (GVBl. S. 387).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Materialwahl

Die Gebäude sind vorwiegend als sichtbare Holzkonstruktionen zu errichten. Die Verwendung von Zink- oder Kupferblech ist nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang erlaubt.

2. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Geschlossene Einfriedungen sind nicht erlaubt. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Als Einfriedungen sind begrünte Maschen- und Drahtzäune sowie Zaunkonstruktionen aus Holz zugelassen. Fundamente sind nur punktuell im Bereich der Pfosten zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,00 m für Einfriedungen von Dauerkleingärten und privaten Gartengrundstücken.

Bei Einfriedungen entlang von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes Rheinland-Pfalz zu beachten.

III. HINWEISE

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Im Rahmen der Ausbauplanung und des Baubetriebs sind die bestehenden und laut Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume mit einem Baumschutz zu versehen, um sie so, auch über die Bauphase hinaus, vor Beeinträchtigung bzw. Beschädigungen zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten. Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Broschüre „Leitfaden flächenhafte Niederschlagsversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ zu

berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 1054, 4020, 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Im Gebiet können sich Altstandorte befinden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den planführenden Firmen, entsprechend den Anforderungen der archäologischen Forschungen durchgeführt werden können.

IV. EMPFEHLUNGEN

Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Es wird empfohlen, die Gärten als arten- und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel anzulegen.

V. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 213 BauGB, der § 88, 89 LBauO Rheinland-Pfalz oder des § 24 Abs. 5 der GemO Rheinland-Pfalz können mit einer Geldbuße bis zu der im jeweiligen Gesetz genannten Summe geahndet werden.

Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in seiner jeweils gültigen Fassung.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim
Frankenthal, im August 2009/S230/TF090831**



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenbau
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de

ANHANG

Artenliste für Neupflanzungen:

<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Kulturobst (Hochstamm)</u>
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Fraxinus excelsior	Esche	Jakob Fischer
Juglans regia	Walnussbaum	Rote Sternrenette
Quercus robur	Stieleiche	Sonnenwirtsapfel
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	<u>Birnen</u>
		Alexander Lukas
		Bayrische Weinbirne
		Karcherbirne
<u>Bäume II. Ordnung</u>		<u>Süßkirschen</u>
Acer campestre	Feld - Ahorn	Dollenseppler
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Hedelfinger
Carpinus betulus	Hainbuche	Ritterkirsche
Malus silvestris	Holzapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	<u>Sauerkirschen</u>
Prunus domestica	Pflaume	Ludwigs Frühe
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Schwäbische Weinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
<u>Sträucher</u>		
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<u>Kletter- und Rankpflanzen</u>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	

STADT FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Auswirkungen der Planung, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt einen im Süden der Stadt gelegenen Bereich mit Gartennutzung, Obstanbau, Ackerflächen und Brachen städtebaulich zu ordnen. Vordringlich soll die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ dem Nachweis von privaten und öffentlichen Stellplätzen dienen, welche die innerstädtische Infrastruktur entlasten sollen. Weiterhin werden aufgrund der dichten Bebauung im Stadtinneren dringend Ausweichflächen mit der Funktion als Gartenbereiche benötigt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen und städtebaulich geordneten Entwicklung fasste der Rat der Stadt Freinsheim daher am 05.07.2007 den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

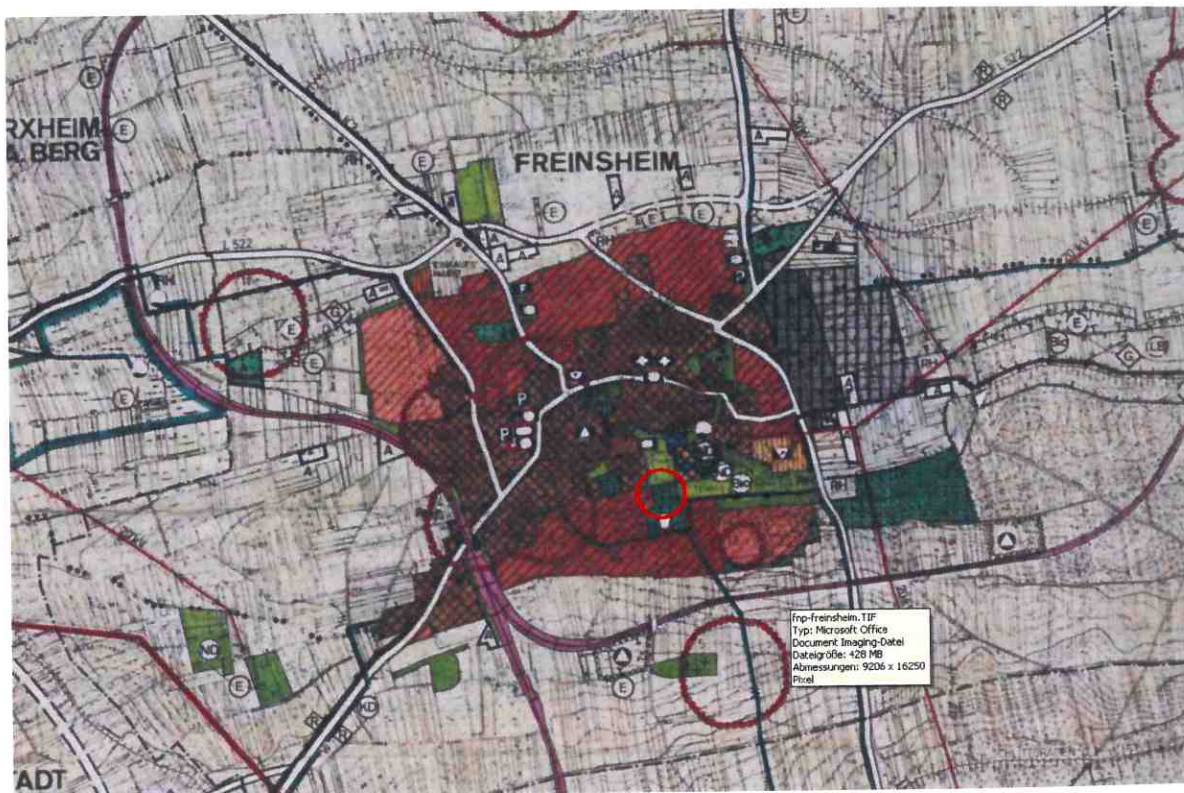


Abbildung: Flächennutzungsplan für die Stadt Freinsheim.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ Hausgärten bzw. Grabeland und einen Kinderspielplatz vor. Der Bebauungsplan sieht für dessen Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes“, „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche, verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich) vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Friedhofstraße im Westen und der Burgstraße im Osten. Südlich des Plangebietes liegt die Ortsstraße „Hinter den Rüstern“. Die Straßen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Nördlich des Plangebietes schließen sich sportlich genutzte Flächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) zum Bebauungsplan.

4. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als private Kleingartenanlagen und Obstanbauflächen genutzt. Wohngebäude sind nicht vorhanden.

Umgebende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden an einen Sportplatz, im Westen an die Friedhofstraße und im Osten an die Burgstraße an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz.

Die nähere Umgebung westlich, südlich und östlich des Plangebietes zeichnet sich weiterhin durch eine wohnbauliche Nutzung aus.

Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches weist keine erheblichen Steigungen oder Gefälle auf. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden nur schwach ab und kann daher als weitestgehend eben bezeichnet werden.

Äußere Erschließung des Gebietes

Das Gebiet liegt zwischen der Friedhofstraße im Westen und der Burgstraße im Osten. An beide bestehende Straßen sind Anknüpfungspunkte geplant. Die Erschließung des Plangebietes kann somit über mindestens zwei unabhängige Punkte erfolgen.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der derzeit gültige und rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ stellt die Grundlage der vorliegenden Planung dar. Der Bebauungsplan wird im vorliegenden Verfahren teilweise geändert.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Planungsvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ weist für den Bereich des Plangebietes die Nutzung „Private Kleingärten“ aus. Diese soll nicht verändert und für einen großen Anteil des Plangebietes beibehalten werden, um deren Funktion als Ausweichflächen gegenüber der dichten innerstädtischen Bebauung zu erhalten.

Ein weiteres Ziel des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ stellt der Nachweis erforderlicher privater und öffentlicher Stellplätze dar. Im Zuge einer privaten Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hotels soll der hierzu erforderliche Pkw-Stellplatzbedarf (19 Stück) sowie weitere öffentliche Pkw-Stellplätze (60 Stück) im Plangebiet verwirklicht werden. Der vorgesehene Parkplatz soll hierbei zu einer Entlastung der innerstädtischen Infrastruktur beitragen.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen.

Erschließungsflächen

Die Erschließung des Plangebietes soll sowohl über die Friedhof-, als auch über die Burgstraße erfolgen. Interne Zuwegungen sollen die Erreichbarkeit der privaten Gartengrundstücke und des öffentlichen Parkplatzes gewährleisten.

Nutzung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ als private Kleingärten festgesetzt. Die Nutzung soll im Wesentlichen beibehalten werden. Zusätzlich werden ein Spielplatz und ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

6. Auswirkungen der Planung, Begründung und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes“ nach § 11 BauNVO vorgesehen. Die privaten Gartenanlagen sollen als Ausweichfläche für die dicht bebaute Innenstadt Freinsheims dienen.

Außerdem werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie ein öffentlicher Parkplatz und private Stellplätze festgesetzt. Der Spielplatz schließt sich an den bereits bestehenden Spielplatz südlich des Plangebietes an und stellt eine sinnvolle Erweiterung der Spielflächen dar. Der Parkplatz soll die nachzuweisenden Stellplätze aufnehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt: Gartenlauben sind bis zu einer Größe von höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes erlaubt. Gebäude für Tierhaltung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Die Gartenlauben und Nebenanlagen dürfen dabei keine Unterkellerung oder Feuerstätten aufweisen. Außerdem sind Wohn- und Aufenthaltsräume generell unzulässig.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, was dessen Funktion als Ausweichfläche gegenüber dem verdichteten Innenstadtbereich Rechnung trägt.

6.4 Grundstücksgrößen

Die privaten Gartengrundstücke der Kleingartenanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen eine Mindestgröße von 200 m² aufweisen. Die Maximalgröße eines Kleingartengrundstückes beträgt 400 m². Die Festsetzung der Grundstücksgrößen soll eine ausgewogene Nutzungsdichte im Plangebiet gewährleisten.

6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um eine Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten, sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Fahrwege bzw. Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Gartengrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Straßenbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 0,50 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Eine Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz von den privaten Gartengrundstücken aus wird nicht gestattet.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

Im Plangebiet sind private Kfz-Stellplätze auf den Privatgrundstücken nicht zulässig. Die Stellplätze sollen ausschließlich auf dem festgesetzten öffentlichen Parkplatz nachgewiesen werden. Auch Carports und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Ebenso werden grenzständige Nebenanlagen nicht erlaubt, um eine dichte bzw. geschlossene Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Weiterhin ist das Aufstellen von Wohn- und Bauwägen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

6.7 Umweltrechtliche Festsetzungen (ökologische Belange)

Die empfohlenen Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch den Bebauungsplan begründet wird, möglichst verträglich gestalten. Hierzu werden u. a. Pflanzungen festgesetzt. Diese geplanten Grünelemente sollen auch zu einer hohen Aufenthalts- und Umfeldqualität im Plangebiet führen. Auch die Erhaltung und Sicherung bestehender Bäume durch Herstellung eines Baumschutzes dient diesen Zwecken. Durch die aufgeführten Maßnahmen ist der vorgesehene Eingriff innerhalb des Plangebietes jedoch nicht vollständig kompensierbar. Um diesen vollumfänglich auszugleichen, werden 0,686 ha externe Ersatzflächen notwendig. Diese Flächen können im Bereich der Fuchsbachau aus dem Ökokonto der Stadt Freinsheim zur Verfügung gestellt werden.

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen. Außerdem wird eine Wasserrückhaltung zur Bewässerung der Vegetationsflächen zugelassen, so dass anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Der Quellbereich des Fuchsbaches wird als öffentliche Flächen für die Wasserwirtschaft festgelegt. Der Abfluss nach Osten findet innerhalb dieser Flächen über einen offenen Graben statt. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Generalentwässerungsplan der Stadt Freinsheim verwiesen, der zurzeit von den Verbandsgemeindewerken erstellt wird. Hier könnte der Graben in die geplante Abflussleitung für das RRB „Stupperch“ integriert und dem Fuchsbach zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Durch Reaktivierung des Zuflusskanals im Bereich Burgstraße/ Fuchsbach kann so auch eine Verbesserung der Gesamtsituation des Oberflächenwasserabflusses in diesem Bereich erzielt werden.

Zum Schutz des Bodens ist der vorhandene Bodentyp – soweit möglich – zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend v. g. Darstellungen entstehen im Plangebiet ca. 79 Stellplätze. Die hiermit einhergehenden Emissionspotentiale werden durch die Pufferzone, welche die Kleingartenbereiche und die sonstigen Grünflächen (Spielplatz) darstellen, relativiert. Es besteht somit ein relativ großzügiger Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

6.9 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese werden getroffen, um einen harmonischen und städtebaulich verträglichen Gesamteindruck des Plangebietes mit dessen Umgebung zu gewährleisten.

So sind Nebengebäude vorwiegend als sichtbare Holzkonstruktionen zu errichten. Eine Verwendung von Zink- oder Kupferblech ist nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang erlaubt.

Außerdem sind nur offene Einfriedungen erlaubt. Hierdurch soll ein verdichteter Plangebietscharakter vermieden werden.

7. **Bodenordnung**

Die Umlegung soll nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden.

8. **Flächenbilanz**

Öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatzfläche	ca. 11.255 m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.955 m ²
Flächen für Nebenanlagen	ca. 2.130 m ²
Gesamter Geltungsbereich	ca. 15.200 m²

9. **Empfehlungen und Hinweise**

9.1 Hinweise

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten. Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des Broschüre „Leitfaden flächenhafte Niederschlagsversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 1054, 4020, 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Im Gebiet können sich Altstandorte befinden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Danach ist jeder zutage

kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen,

in Absprache mit den planführenden Firmen, entsprechend den Anforderungen der archäologischen Forschungen durchgeführt werden können.

9.2 Empfehlungen

Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Es wird empfohlen, die Gärten als arten- und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel anzulegen.

Bewässerungs-
ENTWURF
 hat in der Zeit vom
 21.9.2008 bis 30.10.2008
 öffentlich ausgelegen
 Freinsheim, den 13.8.2009
 Verbandsgemeindeverwaltung
 i.A.





 Ortsbürgermeister

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim
 Frankenthal, im August 2009/S230/BG090820**



MATTHIAS BRAUN
 DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
 Raum- &
 Umweltplanung
 Sportstättenbau
 Architektur

Virchowstr. 23
 67227 Frankenthal
 T: 06233 - 366 566
 F: 06233 - 366 567
 www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
 67069 Ludwigshafen
 T: 0621 - 657 92 66
 F: 0621 - 657 92 67
 info@mbplan.de

STADT FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Einleitung
 - 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 1.3 Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)
 - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3. Prüfung von Planungsalternativen

4. Darstellung der Untersuchungsmethoden und Techniken

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

6. Zusammenfassung

1. Einleitung

Der Umweltbericht basiert neben den Aussagen der Landespflege (Fachbeitrag Naturschutz) auf weiteren Fachgutachten (z. B. schallschutztechnische Gutachten, Baugrundgutachten, ...), sofern sie für die Erstellung des Bebauungsplans notwendig werden.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltbelange bei der Aufstellung kommunaler Bauleitpläne festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in sonstigen Kapiteln der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen wurde.

Die in § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltprüfung, welche die in dem Umweltbericht beschriebenen und bewerteten erheblichen Umweltbelange prüft, ist ein verfahrensrechtliches Instrument, das sich in Fragen der Bewertung ausschließlich auf Fachnormen und gesetzliche Werte stützt (z. B. BImSchG, TA-Lärm, VDI-Werte, DIN-Normen, ...). Die Beurteilung der Gesundheit des Menschen findet Eingang in Normen und in der Gesetzgebung durch daran ausgerichtete Grenz-, Richt- und Orientierungswerte. Eine eigene Bewertung und darüber hinausgehende Berücksichtigung gesundheitlicher Fragen findet im Rahmen der Umweltprüfung nicht statt.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt einen im Süden der Stadt gelegenen Bereich mit Gartennutzung, Obstanbau, Ackerflächen und Brachen städtebaulich zu ordnen.

Vordringlich soll die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ dem Nachweis von privaten und öffentlichen Stellplätzen dienen, welche die innerstädtische Infrastruktur entlasten sollen. Weiterhin werden aufgrund der dichten Bebauung im Stadtinneren dringend Ausweichflächen mit der Funktion als Gartenbereiche benötigt.

Planungsvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ weist für den Bereich des Plangebietes die Nutzung „Private Kleingärten“ aus. Diese soll nicht verändert und für einen großen Anteil des Plangebietes beibehalten werden, um deren Funktion als Ausweichflächen gegenüber der dichten innerstädtischen Bebauung zu erhalten.

Vorrangiges Ziel des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ stellt der Nachweis erforderlicher privater und öffentlicher Stellplätze dar. Im Zuge einer privaten Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hotels soll der hierzu erforderliche Pkw-Stellplatzbedarf (19 Stück) sowie weitere öffentliche Stellplätze (60 Stück) im Plangebiet verwirklicht werden. Der vorgesehene Parkplatz soll hierbei zu einer Entlastung der innerstädtischen Infrastruktur beitragen. Des Weiteren ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sollen im ca. 1,5 ha großen Plangebiet Dauerkleingärten parzelliert, bestehende Freizeitgartennutzung geregelt und Parkplatzflächen errichtet werden.

Erschließungsflächen

Die Erschließung des Plangebietes soll sowohl über die Friedhof-, als auch über die Burgstraße erfolgen. Interne Zuwegungen sollen die Erreichbarkeit der privaten Gartengrundstücke und des öffentlichen Parkplatzes gewährleisten.

Nutzung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ als private Kleingärten festgesetzt. Die Nutzung soll im Wesentlichen beibehalten werden. Zusätzlich werden ein Spielplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz und private Stellplätze ausgewiesen.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird der geplante Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Dieser soll dem Nachweis privater und öffentlicher Stellplätze (insgesamt 79 Stück) dienen.

Weiterhin werden im Plan die Flächen für die Dauerkleingärten dargestellt. Außerdem zeigt die Planzeichnung den Spielplatz, welcher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Darüber hinaus werden die Flächen für Nebenanlagen dargestellt. Dadurch sollen auf großen Grundstücken sinnvolle Nutzungszuordnungen möglich sein, die auch den Schutz der Freiflächen ermöglichen.

Erschließungsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Gemeindestraßen der Umgebung erschlossen. Außerdem sollen interne Zuwegungen die Erreichbarkeit der privaten Gartengrundstücke und des öffentlichen Parkplatzes gewährleisten.

Bebauung

Die Flächen im Plangebiet sollen überwiegend als private Kleingartenanlagen genutzt werden. Dementsprechend dürfen nur Gartenlauben bis zu einer Größe von höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes errichtet werden. Wohn- und Aufenthaltsräume sind generell unzulässig.

Umweltrechtliche Festsetzungen

Die umweltrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen durch den Landespflegerischen Teil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ergänzt worden. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich sowie der Vermeidung von ersichtlichen Umweltbeeinträchtigungen.

Festsetzungen wurden getroffen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Dementsprechend sind die Fahr- und Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.

Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf der Spielplatzfläche pro 200 m² das Anpflanzen von 1 Baum II. Ordnung festgesetzt.

Sonstige im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können dabei 3 m vom eingezeichneten Standort abweichen. Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Außerdem sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen. Weiterhin wird eine Wasserrückhaltung zur Bewässerung der Vegetationsflächen zugelassen.

Die Dauerkleingärten und Gärten sind als arten- und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten anzulegen.

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestimmen sich im Allgemeinen aus den gesetzlichen Vorschriften des Bau- und Raumplanungsrechts. Daher sind für die Bauleitplanung als übergeordnete Umweltschutzziele zu nennen:

- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Daher gilt „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“ (§ 1a (2) 1 BauGB; § 1 (2) Nr. 2 ROG). Neben den Maßnahmen zur Innenentwicklung ist auch die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 19 (1) BNatSchG) und nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder zu kompensieren (§ 19 (2) BNatSchG).
- Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Nr. 1 BNatSchG; § 2 (2) Nr. 1 ROG) ist zu erhalten und zu sichern. Dadurch sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu beachten und zu sichern.
- Freiräume im Außenbereich sind zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 (2) Nr. 3 ROG). Dabei sollen insbesondere Nutzungen mit Freiraumbezug, wie zum Beispiel Erholung, Land- und Forstwirtschaft, gefördert und erhalten werden. Flächen der Land- und Forstwirtschaft sollen dabei nur im notwendigen Maß einer anderen Nutzung zugeführt werden (§ 1a (2) 2 BauGB).
- Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 1 (2) Nr. 8 ROG).

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung ergeben sich aus der Bestandsanalyse und -bewertung der einzelnen Landschaftspotentiale. Aus Sicht der verschiedenen Naturgüter ergeben sich für das Untersuchungsgebiet zum nachhaltigen Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die nachfolgend genannten Zielvorstellungen und Maßnahmen:

- Extensivierung der Freizeitgärten (Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Landschaftsbild, Boden),
- Erhalt der großen Einzelbäume im Plangebiet (Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Landschaftsbild),
- Erhalt der Gehölze im Süden (Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Landschaftsbild),
- Entfernung standortfremder Koniferen aus dem Plangebiet (Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild),
- Extensivierung der Wiesen und der Mährasenflächen.

Weitere Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet können im Verfahren zum Bauleitplan aufgenommen und sollen insbesondere im Rahmen des sog. „Scopings“ ergänzt werden.

Vordringlich soll die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ dem Nachweis von privaten und öffentlichen Stellplätzen dienen, welche die innerstädtische Infrastruktur entlasten sollen. Weiterhin werden aufgrund der dichten Bebauung im Stadttinneren dringend Ausweichflächen mit der Funktion als Gartenbereiche benötigt. In Anlehnung an dieses Konzept und auf der Grundlage der Zielvorgaben und Zielvorstellungen aus Sicht der einzelnen Naturgüter werden als landespflegerische Vorgabe der städtebaulichen Konzeption die allgemeinen Anforderungen an den Bebauungsplan dargestellt, welche die zu erwartenden Eingriffe minimieren bzw. vermeiden können.

Boden

Leitbild für den Bodenschutz ist die Funktionstüchtigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Minimierung der Neuversiegelung zum Schutze des Bodens,
- Park-, Stellplätze, Zufahrten und Nebenstraßen und Wirtschaftswege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden im Bereich der Kleingärten,
- schonender Umgang mit Mutterboden (Abschieben, Zwischenlagerung, Wiederverwendung).

Wasser

Leitbild für den Wasserhaushalt ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und die Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Begrenzung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet durch möglichst geringe Versiegelungsgrade (Park-, Stellplätze, Zufahrten und Nebenstraßen aus wasserdurchlässigen Materialien),
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag und Absenkung.

Gelände- und Stadtklima

Leitbild für das Schutzgut Klima / Luft ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden klimatische Entlastungswirkungen und unbelastete Luft angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- intensive Eingrünung des Plangebietes und damit Schaffung von klimatischen Ausgleichsflächen und Staubfilter- und O₂-Produktionsflächen,
- Schonung der vorhandenen Gehölze und Ruderalflächen.

Arten- und Biotopschutz

Leitbild für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren, und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzenarten für Neupflanzungen (Artenliste s. Anhang),
- intensive Eingrünung des Plangebietes und damit Schaffung von Lebensraum für die Fauna im Plangebiet durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für Park- und Stellplätze,
- Schonung der vorhandenen Gehölze und Ruderalflächen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Tiere

Die mit Brombeeren überwucherten ehemaligen Gärten, die großen Einzelbäume und auch die Zier- und Nutzgärten dienen der heimischen Fauna als Nahrungsbiotop und Lebensraum.

Bei den unterschiedlichen Begehungen wurden folgende Vogelarten gesichtet bzw. gehört:

Amsel	Turdus merula
Blaumeise	Parus caeruleus
Elster	Pica pica
Grünling	Carduelis chloris
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrusos
Hausspatz	Passer domesticus
Kohlmeise	Parus major
Singdrossel	Turdus philomelos
Stieglitz	Carduelis carduelis
Zilpzalp	Phylloscopus collybita

Aufgrund der Lage im Ort ist mit weiteren Allerweltsarten aus dem Bereich Insekten und Säugetiere zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde im Juni 2008 eine Kartierung und Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Biotoptypen und ihre Schutzwürdigkeit wurden festgelegt. Es wurden folgende Biotoptypen unterschieden:

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als private Kleingartenanlagen und Obstanbauflächen genutzt. Wohngebäude sind nicht vorhanden.

Umgebende Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden an einen Sportplatz, im Westen an die Friedhofstraße und im Osten an die Burgstraße an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz.

Die nähere Umgebung westlich und östlich des Plangebietes zeichnet sich weiterhin durch eine wohnbauliche Nutzung aus.

Wiese:

Die auf einer ehemaligen Ackerbrache eingestellte Wiese mit Arten, wie Taube Trespe, Vogel-Wicke, Wiesenglockenblume, Gewöhnliche Wegwarte, Feld-Klee, Rotklee, Mäusegerste, Scharfgarbe, gewöhnlichem Hornklee, Johanniskraut Und Rainfarn, bietet der Fauna und hier hauptsächlich den Insekten ein reiches Angebot an Nahrung und Lebensraum.

Mährasen:

Aufgrund der Nutzung und der Schnitthäufigkeit ist der Mährasen für die Fauna im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Brombeergestrüpp:

Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich Brombeergestrüppe mit einzelnen Hochstämmen, wie Walnuss und Feldahorn, die für die heimische Fauna als Brut- und Nahrungsrevier von Bedeutung sind.

Nutz- und Freizeitgärten:

Im Osten des Plangebietes befinden sich überwiegend Nutz- und Freizeitgärten mit für diese Gärten typische Mischung aus Obst, Gemüse, Blumen und Rasenflächen.

Aufgrund der allgemein intensiven Nutzung im gesamten Plangebiet ist von erheblicher Belastung durch Dünger und Pestizide auszugehen.

Erwerbsobstbau:

Anbauflächen mit Halbstamm Obstbäumen (Kirschen) sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung von untergeordneter ökologischer Bedeutung.

Bäume und Sträucher:

Neben den Obsthalbstämmen sind im Plangebiet vereinzelt Kirschhochstämme und Walnussbäume (siehe Lageplan) vorhanden.

Die Bäume im Plangebiet sind sowohl für das Landschaftsbild, als auch für die Fauna im Plangebiet von großer Bedeutung.

Schutzgut Boden

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet bilden entkalkte pliozäne Sande, denen pleistozäne Sande und Gerölle eingelagert sind (Niederterrasse der Würm).

Das Gelände des Geltungsbereiches weist keine erheblichen Steigungen oder Gefälle auf. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden nur schwach ab und kann daher als weitestgehend eben bezeichnet werden.

Die Bodenkarte von Rheinlandpfalz macht keine Aussage über die Böden im Plangebiet (Ortslage). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nun antropogen geprägten Böden ursprünglich Gley - Kolluvien des Fuchsbachtals waren.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächenwässer.

Gemäß Klaus Henninger befindet sich eine der Fuchsbachquellen auf dem Flurstück 576/1. Hier gab es früher einen gefassten Brunnen, der periodisch Wasser führte. Von diesem Brunnen aus ist gemäß Henninger der Fuchsbach verrohrt. Die Rohre liegen unter den Fußwegen und führen nach Westen. Erst im Bereich der Schlosswiese tritt der Fuchsbach wieder als Oberflächengewässer auf.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 2 und 3 m.

Schutzgüter Luft und Klima

Die großräumigen, klimatischen und lufthygienischen Bedingungen sind geprägt durch die Lage im klimatisch begünstigten Oberrheingraben. Charakteristisch für das Klima hier sind warme Sommer und milde Winter. Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 9,9-10,3 °C und damit sehr hoch, die Anzahl der Frosttage liegt unter 80 Tagen. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest. Die Niederschlagsmengen sind im Vorderpfälzer Riedel mit 560-580 mm pro Jahr gering.

Aufgrund seiner Größe und Lage hat das Plangebiet überörtlich gesehen für das Klima untergeordnete Bedeutung.

Für die angrenzende Bebauung funktioniert die Fläche als Kalt- und Frischluftproduktionsstätte.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als Mosaik aus Nutz-, Zier-, Freizeitgärten, Wiesen und Erwerbsobstbauflächen dar.

Positiv auf das Landschaftsbild wirken die großen Einzelbäume und die Gehölze im Süden des Plangebietes.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit

Belastungen durch Lärm- oder Schadstoffe im Plangebiet bestehen nur durch den Verkehr auf der Friedhofstraße und der Burgstraße sowie der Ortsstraße „Hinter den Rüstern“, welcher sich aus dem Anwohnerverkehr zusammensetzt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung**Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch den Eingriff werden ca. 3.420 m² ruderalisierte Wiese mit vereinzelt Bäumen, ca. 2.270 m² Brombeergestrüpp mit einzelnen Hochstämmen sowie ca. 2.070 m² Erwerbsobstbaufläche überplant.

Dies führt zum Verlust von Lebensraum und Nahrungsbiotop für die Fauna in diesem Bereich des Plangebietes.

Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

Durch das geplante Vorhaben werden durch Neuanlage von Hütten in den Dauerkleingärten max. 960 m² Boden neu versiegelt. Durch Parkplätze und Zufahrten kommt es zu einer weiteren maximalen Teilversiegelung (wasserdurchlässige Materialien) von 3.955 m².

Schutzgüter Luft und Klima

Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsstätten, die für die Durchlüftung des Siedlungsbereiches von Bedeutung sind.

Schutzgut Landschaft

Die Umwandlung von ca. 1/5 der Fläche im Plangebiet in Parkplatz hat erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild im Plangebiet. Wiesenflächen entfallen, geschotterte Flächen entstehen.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit

Eine Beeinträchtigung oder die Änderung des status quo ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Beim Fund von Kulturgütern ist nach dem gültigen Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu verfahren. Eine Gefährdung besteht nicht. Sonstige Einwirkungen bzw. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

2.2.2 Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)

Die möglichen Verhältnisse im Plangebiet sollen bei einer Nicht-Durchführung der Planung berücksichtigt werden und als Entscheidungsgrundlage in der Betrachtung Beachtung finden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die bereits vorhandenen Nutzungen weiterbetrieben werden, soweit keine Anzeichen bestehen, dass Nutzungen eventuell aufgegeben werden.

Wie bereits erwähnt, werden die Flächen im Plangebiet derzeit überwiegend als private Kleingartenanlagen und Obstanbauflächen genutzt. Wohngebäude sind nicht vorhanden. Bei Nicht-Durchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung der Fläche beibehalten wird. Darüber hinaus bedeutet die Nicht-Durchführung eine weiterhin angespannte Parkplatzsituation im Stadtinneren sowie mangelnde Ausweichflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Baum- und Gehölzfällarbeiten sind, um Brutvögel u. a. Tierarten zu schützen, außerhalb der Vegetationsperioden und damit im Herbst bis Frühjahr durchzuführen.

Durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen auf den Parkplatzflächen und im Bereich des Spielplatzes wird Lebensraum und Nahrungsbiotop für die heimische Fauna geschaffen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Um die Störung im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung zu minimieren, sind Nebenflächen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Da Flächenentsiegelungen im Plangebiet nicht möglich sind, ist die Versiegelung des Bodens durch Ausgleichsmaßnahmen, die der Natur an anderer Stelle zugute kommen, zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind im größtmöglichen Umfang im Plangebiet zu realisieren.

Die intensive Eingrünung der Parkplätze mit heimischen Hochstämmen ist geeignet, um den Eingriff zu minimieren.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die intensive Eingrünung der Parkplatzflächen und der Gärten mit heimischen Hochstämmen verbessert sich die kleinklimatische Situation im Plangebiet.

Die negativen klimatischen Auswirkungen des Baugebietes werden durch diese Maßnahme wirksam gemildert. Der Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsstätten kann so teilweise kompensiert werden.

Schutzgut Landschaft

Die intensive Eingrünung mit heimischen Hochstämmen minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist der vorgesehene Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar. Es sind 0,686 ha externe Ersatzflächen notwendig. Diese Flächen können im Bereich der Fuchsbachau aus dem Ökokonto der Stadt Freinsheim zur Verfügung gestellt werden.

3. Prüfung von Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung kann sich im Rahmen des Bebauungsplanes nur auf den gewählten Standort beschränken. Die Standortwahl ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

Die entsprechenden Flächen sind im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freinsheim bereits als Hausgärten bzw. Grabeland sowie als Kinderspielplatz gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Teilbebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisieren die für das Gebiet vorgesehene Nutzung.

Mögliche Alternativen in der Ausgestaltung der Planung werden im Rahmen des Verfahrens sowie der Behörden- und Bürgerbeteiligung geprüft.

4. Darstellung der Untersuchungsmethoden und Techniken

Dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht liegen ein Landespflegerischer Teil des Umweltberichtes zugrunde. Dieser wurde im Rahmen einer ausgiebigen Bestandsaufnahme vor Ort unter Berücksichtigung der gängigen Methoden und Techniken erstellt. Weitere Untersuchungsmethoden und Techniken wurden im vorliegenden Fall nicht verwendet.

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen eingebracht. Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind.

6. Zusammenfassung

Ein Ziel des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ stellt der Nachweis erforderlicher privater und öffentlicher Stellplätze dar. Der vorgesehene Parkplatz soll zu einer Entlastung der innerstädtischen Infrastruktur beitragen. Des Weiteren ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Der für dieses Gebiet rechtskräftige Bebauungsplan weist die Nutzung „Private Kleingärten“ aus. Diese soll nicht verändert und für einen großen Anteil des Plangebietes beibehalten werden, um deren bedeutende Funktion als Ausweichflächen gegenüber der dichten innerstädtischen Bebauung zu erhalten. Mit der Realisierung des Teilbebauungsplanes sollen somit Dauerkleingärten parzelliert, bestehende Freizeitgartennutzung geregelt und Parkplatzflächen errichtet werden.

Der Quellbereich des Fuchsbaches wird als öffentliche Flächen für die Wasserwirtschaft festgelegt. Der Abfluss nach Osten findet innerhalb dieser Flächen über einen offenen Graben statt. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Generalentwässerungsplan der Stadt Freinsheim verwiesen, der zurzeit von den Verbandsgemeindewerken erstellt wird. Hier könnte der Graben in die geplante Abflussleitung für das RRB „Stupperch“ integriert und dem Fuchsbach zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Durch Reaktivierung des Zuflusskanals im Bereich Burgstraße/ Fuchsbach kann so auch eine Verbesserung der Gesamtsituation des Oberflächenwasserabflusses in diesem Bereich erzielt werden.

Die umweltrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen im Wesentlichen dem Ausgleich des vorgesehenen Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Dieser ist gebietsintern jedoch nicht vollständig kompensierbar. Zusätzlich sind 0,686 ha externe Ersatzflächen notwendig. Diese Flächen können im Bereich der Fuchsbachau aus dem Ökokonto der Stadt Freinsheim zur Verfügung gestellt werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ beibehalten wird, was eine weiterhin angespannte Parkplatzsituation im Stadttinneren sowie mangelnde Ausweichflächen für die ortsansässige Bevölkerung bedeuten würde.

Grundsätzlich ist der Eingriff als eher gering einzustufen, da sich die Planung an der bereits vorhandenen Nutzung orientiert. Somit werden nur in einem geringen Maße neue Flächen in Anspruch genommen.



**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim
Frankenthal, im August 2009/S230/UB090820**



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenbau
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de

Landespflegerischer Beitrag des Umweltberichts

Zum Teilbebauungsplan „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ der Stadt Freinsheim

Auftraggeber:

Stadt Freinsheim

Bahnhofstraße 12

67251 Freinsheim

Auftragnehmer

**Dipl. –Ing. Matthias Braun, Stadtplaner
Virchowstraße 23**

67227 Frankenthal / Pfalz

Tel. 06233 / 36 65 66

Fax 06233 / 36 65 67

Projektleitung

Dipl. –Ing. Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin

Bearbeitung

Dipl. –Ing. Dagmar Wolpert, Landschaftsplanerin

Bearbeitungsstand

Juli 2008

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlaß	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	4
2	ZUSTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
	Naturraum, Relief, Geologie, Böden	5
	Wasser	5
	Klima	6
	Arten und Biotope	6
	Tierwelt	7
	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	7
	Orts- und Landschaftsbild	7
	Planungsvorgaben / Schutzstatus	7
	Vorbelastungen	8
3	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	9
3.1	Landespflegerisches Entwicklungskonzept ohne Berücksichtigung des Vorhabens	9
3.2	Allgemeine Anforderungen an den B-Plan aus Sicht der Landespflege	9
	Boden	10
	Wasser	10
	Gelände- und Stadtklima	10
	Arten- und Biotopschutz	10
4	VON DER VORGESEHENEN BEBAUUNG UND DER ABSEHBAREN NUTZUNG AUSGEHENDE WIRKUNGEN	11
5	ERMITTELN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES UND BESCHREIBUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN	12
	Boden und Wasserhaushalt	12
	Klima	12
	Arten und Biotope	12
	Orts- und Landschaftsbild	13
	Zusammenfassende Bewertung	13
	Flächenbilanz	14
6	ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	15
	Begründung	15
	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB	15
	Empfehlungen:	15
	Hinweise	15
ANHANG 1		16
	Artenliste für Neupflanzungen:	16
ANHANG 2		17
	Quellenbezeichnung	17
ANHANG 3		18
	Bilddokumentation Eingriffsfläche	18

1 Einleitung

1.1 Planungsanlaß

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt einen südlich der Stadt gelegenen Bereich mit Gartennutzung, Obstbau, Ackerflächen und Brachen städtebaulich zu ordnen.

Vordringlich soll die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ dem Nachweis von privaten und öffentlichen Stellplätzen dienen, welche die innerstädtische Infrastruktur entlasten soll. Weiterhin werden aufgrund der dichten Bebauung im Stadtinneren dringend Ausweichflächen mit der Funktion als Gartenbereiche benötigt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Freinsheim daher am 21.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für das Erstellen des Umweltberichts bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Die Satzung des Bebauungsplanes muss mit den Grundsätzen für die Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB vereinbar sein. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutz- und Flora – Fauna - Habitatgebiete
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Friedhofstraße im Westen und der Burgstraße im Osten. Südlich des Plangebietes liegt die Ortsstraße „Hinter den Rüstern“. Die Straßen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Nördlich des Plangebietes schließen sich sportlich genutzte Flächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Abbildung 1: Luftbild Übersicht



2 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturraum, Relief, Geologie, Böden

Die VG Freinsheim liegt im Bereich der naturräumlichen Einheiten „Nördliches Oberrheintiefland“ im Gebiet der Untereinheit 221.7 „Vorderpfälzer Riedel“ (Landschaftsplanung der VG Freinsheim, 1994).

Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand des Mainzer Beckens.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet bilden entkalkte pliozäne Sande, denen pleistozäne Sande und Gerölle eingelagert sind (Niederterrasse der Würm).

Das Gelände des Geltungsbereiches weist keine erheblichen Steigungen oder Gefälle auf. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden nur schwach ab und kann daher als weitestgehend eben bezeichnet werden.

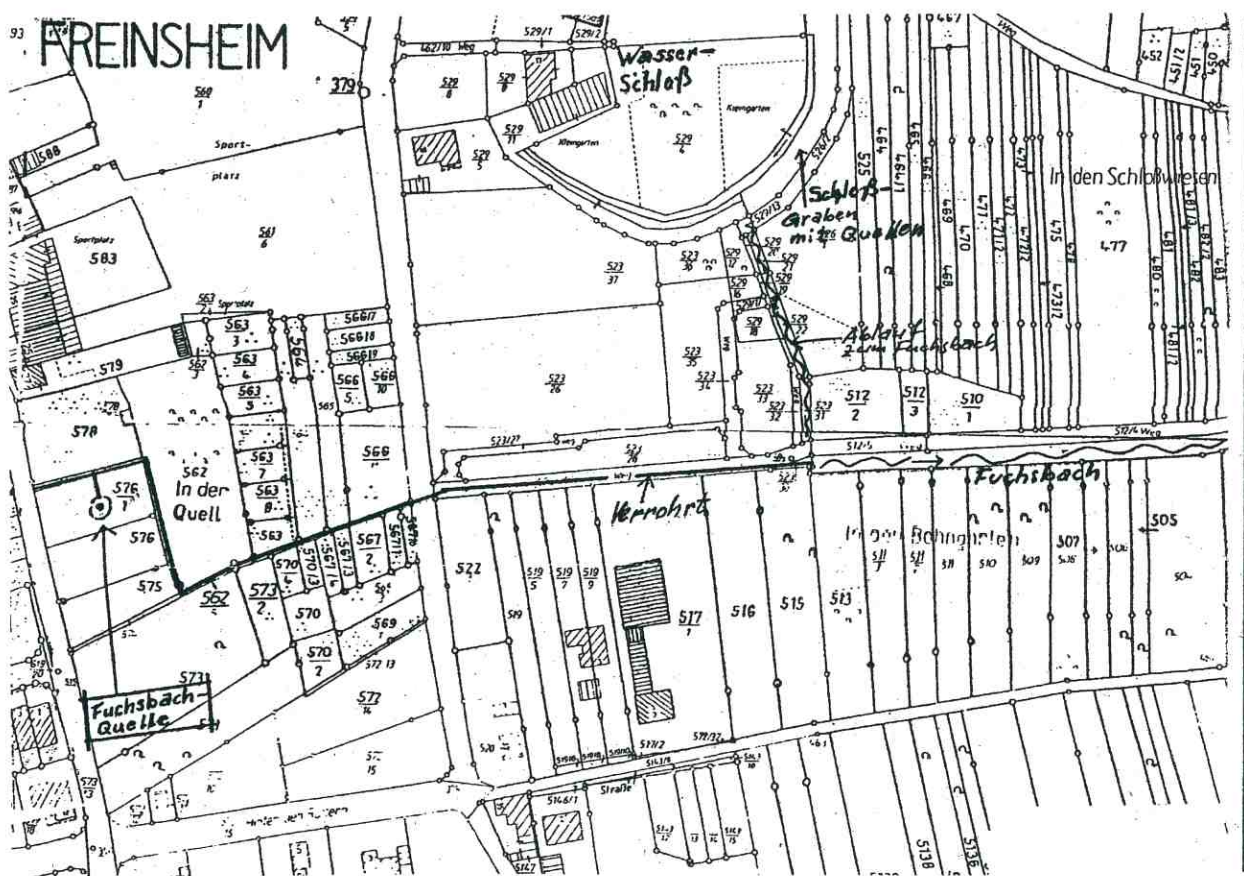
Die Bodenkarte von Rheinlandpfalz macht keine Aussage über die Böden im Plangebiet (Ortslage). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nun antropogen geprägten Böden ursprünglich Gley - Kolluvien des Fuchsbachtals waren.

Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächenwässer.

Gemäß Klaus Henninger, befindet sich eine der Fuchsbachquellen auf dem Flurstück 576/1. Hier gab es früher eine gefassten Brunnen, der periodisch Wasser führte. Von diesem Brunnen aus ist gemäß Henninger der Fuchsbach verrohrt. Die Rohre liegen unter den Fußwegen und führen nach Westen. Erst im Bereich der Schlosswiese tritt der Fuchsbach wieder als Oberflächengewässer auf.

Abbildung 2: Verlauf Fuchsbach



Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 2 und 3m.

Klima

Die großräumigen, klimatischen und lufthygienischen Bedingungen sind geprägt durch die Lage im klimatisch begünstigten Oberrheingraben. Charakteristisch für das Klima hier sind warme Sommer und milde Winter. Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 9,9-10,3 °C und damit sehr hoch, die Anzahl der Frosttage liegt unter 80 Tagen. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest. Die Niederschlagsmengen sind im Vorderpfälzer Riedel mit 560-580 mm pro Jahr gering.

Aufgrund seiner Größe und Lage hat das Plangebiet überörtlich gesehen für das Klima untergeordnete Bedeutung.

Für die angrenzenden Bebauung funktioniert die Fläche als Kalt- und Frischluftproduktionsstätte.

Arten und Biotope

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde im Juni 2008 eine Kartierung und Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Biotoptypen und ihre Schutzwürdigkeit wurden festgelegt. Es wurden folgende Biotoptypen unterschieden:

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als private Kleingartenanlagen und Obstanbauflächen genutzt. Wohngebäude sind nicht vorhanden.

Umgebende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden an einen Sportplatz, im Westen an die Friedhofstraße und im Osten an die Burgstraße an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz.

Die nähere Umgebung westlich und östlich des Plangebietes zeichnet sich weiterhin durch eine wohnbauliche Nutzung aus.

Wiese

Die auf einer ehemaligen Ackerbrache eingestellte Wiese mit Arten wie Taube Trespe, Vogel-Wicke, Wiesenglockenblume, Gewöhnliche Wegwarte, Feld-Klee, Rotklee, Mäusegerste, Scharfgarbe, gewöhnlichem Hornklee, Johanniskraut und Rainfarn bietet der Fauna und hier hauptsächlich den Insekten ein reiches Angebot an Nahrung und Lebensraum.

Mährasen

Aufgrund der Nutzung und der Schnitthäufigkeit ist der Mährasen für die Fauna im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Brombeergestrüpp

Im südlichen Teil des Plangebiets finden sich Brombeergestrüppe mit einzelnen Hochstämmen wie Walnuss und Feldahorn die für die heimische Fauna als Brut- und Nahrungsrevier von Bedeutung sind.

Nutz- und Freizeitgärten

Im Osten des Plangebiets befinden sich überwiegend Nutz- und Freizeitgärten mit für diese Gärten typische Mischung aus Obst, Gemüse, Blumen und Rasenflächen.

Aufgrund der allgemein intensiven Nutzung im gesamten Plangebiet ist von erheblicher Belastung durch Dünger und Pestizide auszugehen.

Erwerbsobstbau

Anbauflächen mit Halbstamm Obstbäumen (Kirschen) sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung von untergeordneter ökologischer Bedeutung.

Bäume und Sträucher

Neben den Obsthalbstämmen sind im Plangebiet vereinzelt Kirschhochstämme und Walnussbäume (s. Lageplan) vorhanden.

Die Bäume im Plangebiet sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Fauna im Plangebiet von großer Bedeutung.

Tierwelt

Das mit Brombeeren überwucherten ehemaligen Gärten, die großen Einzelbäume und auch die Zier- und Nutzgärten dienen der heimischen Fauna als Nahrungsbiotop und Lebensraum.

Bei den unterschiedlichen Begehungen wurden folgende Vogelarten gesichtet bzw. gehört:

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrusos</i>
Hausspatz	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Aufgrund der Lage im Ort ist mit weiteren Allerweltsarten aus dem Bereich Insekten und Säugetiere zu rechnen.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Unter der heutigen, potentiellen, natürlichen Vegetation versteht man die natürliche Pflanzengesellschaft, die sich heute ohne anthropogene Einflüsse bei den gegebenen klimatischen und edaphischen Verhältnissen einstellen würde.

Im Plangebiet würden sich aufgrund der Standortbedingungen Arten der Sternmieren – Stieleichen – Hainbuchenwälder (Stellario – Carpinetum) einstellen

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als Mosaik aus Nutz-, Zier-, Freizeitgärten, Wiesen und Erwerbsobstbauflächen dar.

Positiv auf das Landschaftsbild wirken die großen Einzelbäume und die Gehölze im Süden des Plangebiets.

Planungsvorgaben / Schutzstatus

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung VII“ weist für den Bereich des Plangebietes die Nutzung „Private Kleingärten“ aus. Diese soll nicht verändert und für einen großen Anteil des Plangebietes beibehalten werden, um deren Funktion als Ausweichflächen gegenüber der dichten innerstädtischen Bebauung zu erhalten.

Vorrangiges Ziel des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ stellt der Nachweis erforderlicher privater und öffentlicher Stellplätze dar. Im Zuge einer privaten Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hotels soll der hierzu erforderliche Stellplatzbedarf sowie weitere öffentliche Stellplätze im Plangebiet verwirklicht werden. Der vorgesehene Parkplatz soll hierbei zu einer Entlastung der innerstädtischen Infrastruktur beitragen.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Bolzplatzes vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete betroffen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen sind vorhanden:

- Eutrophierung des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Düngemittel und Pestiziden
- Lärm- und CO₂ Emission durch Verkehr auf den Straßen um das Plangebiet
- Zeitweise Lärmbelastung durch Sportplatz im Norden
- Bodenbelastung durch intensive Nutzung als Erwerbsoberflächenfläche (Düngemittel- und Pestizideinträge, Bodenverdichtung)

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Zunächst wird unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Plangebiet aufgezeigt, welche Ziele alleine aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und Bewertung zu verfolgen wären.

Die Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge zielen darauf ab, die Belange des Naturschutzes und der Landespflege möglichst weitgehend in den Gesamtabwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubringen, um somit eine optimale Beachtung und Umsetzung zu bewirken.

Gleichzeitig wird dargestellt, welche Abweichungen von den geplanten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgenommen werden, um die beabsichtigte städtebauliche Nutzung zu realisieren und welche Kompensationsmaßnahmen deshalb erforderlich werden, um Konflikte mit dem Landschaftshaushalt sowie dem Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

3.1 Landespflegerisches Entwicklungskonzept ohne Berücksichtigung des Vorhabens

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung ergeben sich aus der Bestandsanalyse und -bewertung der einzelnen Landschaftspotentiale. Aus Sicht der verschiedenen Naturgüter ergeben sich für das Untersuchungsgebiet zum nachhaltigen Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die nachfolgend genannten Zielvorstellungen und Maßnahmen:

- Extensivierung der Freizeitgärten (Arten- und Biotopschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild, Boden)
- Erhalt der großen Einzelbäume im Plangebiet (Arten- und Biotopschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Erhalt der Gehölze im Süden (Arten- und Biotopschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Entfernung standortfremden Koniferen aus dem Plangebiet (Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild)
- Extensivierung der Wiesen und der Mähraasenflächen

3.2 Allgemeine Anforderungen an den B-Plan aus Sicht der Landespflege

Vordringlich soll die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil in der Quelle“ dem Nachweis von privaten und öffentlichen Stellplätzen dienen, welche die innerstädtische Infrastruktur entlasten soll. Weiterhin werden aufgrund der dichten Bebauung im Stadtinneren dringend Ausweichflächen mit der Funktion als Gartenbereiche benötigt.

In Anlehnung an dieses Konzept und auf der Grundlage der Zielvorgaben und Zielvorstellungen aus Sicht der einzelnen Naturgüter werden als landespflegerische Vorgabe der städtebaulichen Konzeption die allgemeinen Anforderungen an den B-Plan dargestellt, welche die zu erwartenden Eingriffe minimieren bzw. vermeiden können.

Boden

Leitbild für den Bodenschutz ist die Funktionstüchtigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Minimierung der Neuversiegelung zum Schutze des Bodens
- Park-, Stellplätze, Zufahrten und Nebenstraßen und Wirtschaftswege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden im Bereich der Kleingärten.
- Schonender Umgang mit Mutterboden (Abschieben, Zwischenlagerung, Wiederverwendung).

Wasser

Leitbild für den Wasserhaushalt ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und die Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Begrenzung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet durch möglichst geringe Versiegelungsgrade (Park-, Stellplätze, Zufahrten und Nebenstraßen aus wasserdurchlässigen Materialien)
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag und Absenkung

Gelände- und Stadtklima

Leitbild für das Schutzgut Klima/Luft ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden klimatische Entlastungswirkungen und unbelastete Luft angestrebt.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Intensive Eingrünung des Plangebietes und damit Schaffung von klimatischen Ausgleichsflächen und Staubfilter- und O₂-Produktionsflächen
- Schonung der vorhandenen Gehölze und Ruderalflächen entlang.

Arten- und Biotopschutz

Leitbild für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren, und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen.

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzenarten für Neupflanzungen (Artenliste s. Anhang)
- Intensive Eingrünung des Plangebietes und damit Schaffung von Lebensraum für die Fauna im Plangebiet durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für Park- und Stellplätze
- Schonung der vorhandenen Gehölze und Ruderalflächen

4 Von der vorgesehenen Bebauung und der absehbaren Nutzung ausgehende Wirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sollen im ca. 1,5 ha großen Plangebiet Dauerkleingärten parzelliert, bestehende Freizeitgartennutzung geregelt und Parkplatzflächen errichtet.

Bei der Überlagerung der Umweltauswirkung des Projektes mit den Naturraumfaktoren sind folgende auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwartenden Auswirkungen zusammengefasst:

- Verlust von Einzelbäumen
- Verlust von Ruderalflächen
- Teilversiegelung durch Anlage von Stellplätzen
- Teilversiegelung durch Anlage neuer Fußwege
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Nutzung der Stellplätze

5 Ermitteln der Auswirkungen des Eingriffes und Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen

Nachfolgend sind die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die landespflegerischen Maßnahmen aufgezeigt, die erforderlich werden, um Eingriffe in die genannten Potenziale zu vermeiden, zu vermindern, oder auszugleichen.

Priorität haben die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.

Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Der Schwerpunkt liegt hierbei bei der Entwicklung von Lebensräumen für Fauna und Flora, dem Schutz und Erhalt eines funktionsfähigen Wasserhaushaltes sowie einer ortsbildgerechten Einbindung des Plangebietes.

Boden und Wasserhaushalt

Beeinträchtigung / Auswirkung

Durch das geplante Vorhaben werden durch Neuanlage von Hütten in den Dauerkleingärten max. 960 m² Boden neu versiegelt. Durch Parkplätze und Zufahrten kommt es zu einer weiteren maximalen Teilversiegelung (wasserdurchlässige Materialien) von 3.955 m².

Kompensation des Eingriffes

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Um die Störung im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung zu minimieren sind Nebenflächen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Da Flächenentsiegelungen im Plangebiet nicht möglich sind, ist die Versiegelung des Bodens durch Ausgleichsmaßnahmen, die der Natur an anderer Stelle zugute kommen, zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind im größtmöglichen Umfang im Plangebiet zu realisieren.

Die intensive Eingrünung der Parkplätze mit heimischen Hochstämmen ist geeignet um den Eingriff zu minimieren.

Klima

Beeinträchtigung / Auswirkung

Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsstätten, die für die Durchlüftung des Siedlungsbereiches von Bedeutung sind.

Kompensation des Eingriffes

Durch die intensive Eingrünung der Parkplatzflächen und der Gärten mit heimischen Hochstämmen verbessert sich die kleinklimatische Situation im Plangebiet.

Die negativen klimatischen Auswirkungen des Baugebietes werden durch diese Maßnahme wirksam gemildert. Der Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsstätten kann so teilweise kompensiert werden.

Arten und Biotope

Beeinträchtigung / Auswirkung

Durch den Eingriff werden ca. 3.420 m² ruderalisierte Wiese mit vereinzelt Bäumen, ca. 2.270 m² Brombeergestrüpp mit einzelnen Hochstämmen sowie ca. 2.070 m² Erwerbsobstbaufläche überplant.

Dies führt zum Verlust von Lebensraum und Nahrungsbiotop für die Fauna in diesem Bereich des Plangebietes.

Kompensation des Eingriffes

Baum- und Gehölzfällarbeiten sind, um Brutvögel u.a. Tierarten zu schützen, außerhalb der Vegetationsperioden und damit im Herbst bis Frühwinter durchzuführen.

Durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen auf den Parkplatzflächen und im Bereich des Spielplatzes wird Lebensraum und Nahrungsbiotop für die heimische Fauna geschaffen

Orts- und LandschaftsbildBeeinträchtigung / Auswirkung

Die Umwandlung von ca. 1/5 der Fläche im Plangebiet in Parkplatz hat erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild im Plangebiet. Wiesenflächen entfallen, geschotterte Flächen entstehen.

Kompensation des Eingriffes

Die intensive Eingrünung mit heimischen Hochstämmen minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Zusammenfassende Bewertung

In einer Gesamtbilanz wurden die schutzgut-, funktions- und flächenbezogenen Eingriffe und Auswirkungen den Kompensationsmaßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz) in Art und Umfang gegenübergestellt. Die anschließende Tabelle fasst die Eingriffe und Maßnahmen der Übersichtlichkeit halber zusammen.

Eingriff	Fläche ca. in m² x Faktor	berechenbar	Kompensation	Fläche ca. in m² x Faktor	berechenbar
max. Neuversiegelung durch Nebenanlagen max. 40 Grundstücken á 24m ² Hütte	960 x 1	960	Anpflanzen von heimischen Bäumen II. Ordnung auf allen Parkplatzflächen mind. 1 Baum / 50 m ² Parkplatz	50 x 50	2.500
Neuversiegelung durch Stell- und Parkplätze	3.955 x 0,8	3.164	Pflanzung von heimischen Hochstämmen im Bereich des Spielplatzes (1 Baum II. Ordnung / 200 m ² Fläche)	7 x 50	350
Verlust von Wiese mit vereinzelt Bäumen	3.420 x 0,8	2.736	Regelung der Nutzung der Dauerkleingärten		
Verlust von Erwerbsobstbaufläche	2.070 x 0,5	1.035			
Verlust von Brommbeergestrüpp z.T. mit einzelnen Hochstämmen	2.270 x 0,8	1.816			
Summe		9.711			2.850

Durch die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist der vorgesehene Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar. Es sind **0,686 ha** externe Ersatzflächen notwendig.

Diese Flächen können im Bereich der Fuchsbachaue aus dem Ökokonto der Stadt Freinsheim zur Verfügung gestellt werden.

Flächenbilanz

Bestand	Fläche ca. in m²	Planung	Fläche ca. in m²
Erwerbsobst	2.050	Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes	10.000
ruderalisierte Wiese	3.420	Verkehrsfläche teilversiegelt	3.955
Freizeitgarten	4.650	Spielplatz	1.255
Mährasen	2.620		
Verwilderte Fläche (hauptsächlich Brombeer) mit Einzelbäumen	2.270		
Fußweg, Boden	200		
Summe	15.210		15.210

6 Ergänzende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Begründung

Der Bebauungsplan selbst stellt keinen Eingriff im Sinne des Naturschutzes dar. Als vorbereitende Planung hat er jedoch Eingriffe zur Folge. Es sind jedoch die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahme notwendig werden.

Hierbei ist darzustellen, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden können und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen und falls das nicht möglich ist anderweitig kompensiert werden können.

Im Zuge der Baumaßnahme ist die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der §§ 176 und 178 BauGB für den Freiraum zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Alle Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zeitgleich mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen und innerhalb von 2 Jahren abzuschließen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Die Fahr- und Fußwege, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.
2. Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf der Fläche für den Spielplatz pro 200 qm das Anpflanzen von 1 Baum II. Ordnung (Arten s. Artenliste im Anhang) festgesetzt.
3. Sonstige im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können dabei 3 m vom eingezeichneten Standort abweichen. (Arten s. Artenliste im Anhang).
4. Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
Mindestanforderung:
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
5. Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
6. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
7. Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.
8. Eine Wasserrückhaltung für das Bewässern der Vegetationsflächen ist zulässig. Das Versickern von
9. Die Dauerkleingärten und Gärten sind als arten –und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten anzulegen
10. Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Empfehlungen:

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Hinweise

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Anhang 1**Artenliste für Neupflanzungen:**

Bäume I. Ordnung		Kulturobst (Hochstamm)
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	<u>Apfelhochstamm</u>
Juglans regia	Walnussbaum	Jakob Fischer
Quercus robur	Stieleiche	Rote Sternrenette
Quercus petraea	Traubeneiche	Sonnenwirtsapfel
Tilia cordata	Winterlinde	<u>Birnen</u>
Bäume II. Ordnung		Alexander Lukas
Acer campestre	Feld - Ahorn	Bayrische Weinbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Karcherbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	<u>Süßkirschen</u>
Malus silvestris	Holzapfel	Dollenseppler
Prunus avium	Vogelkirsche	Hedelfinger
Prunus domestica	Pflaume	Ritterkirsche
Pyrus pyreaster	Holzbirne	<u>Sauerkirschen</u>
Sorbus domestica	Speierling	Ludwigs Frühe
Sorbus torminalis	Elsbeere	Schwäbische Weinweichsel
Sträucher		
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
Kletter- und Rankpflanzen		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	

Anhang 2

Quellenbezeichnung

Landschaftsplanung der VG Freinsheim

Dipl. Ing. C. Schnug - Börgerding, 57610 Altenkirchen

Der Fuchsbach in Frankenthal – ein kleiner Bach mit großer Vergangenheit

Klaus Henninger

Gehölze in der Landschaft

AID, Bonn

Bäume im ländlichen Siedlungsbereich

AID, Bonn

Bundesnaturschutzgesetz

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Natura 2000

Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz

Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Blatt 6415 Grünstadt-Ost

Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 3

Bilddokumentation Eingriffsfläche



Bild 1: Ost nach West auf vorhandenen Fußweg in Richtung Mitte



Bild 2: Ost nach West aus der Mitte in Richtung Friedhofstraße



Bild 3: Auf Mährasen im Norden



Bild 4: von der Friedhofstraße auf die Erwerbobstbaufläche mit angrenzendem Brombeergestrüpp



Bild 5: Südwest nach No vorhandenen Fußweg in Richtung Mitte



Bild 6: Südost nach Nordwest



Legende

-  intensiv genutzte Dauerkleingärten Zier- und Nutzgärten
-  Wiese
-  Mährasen
-  Brombeergestrüpp mit vereinzelt Hochstämme
-  verdichteter Boden Wege
-  Bäume, Sträucher (Walnuß, Kirsche Holunder),
-  standortfremde Koniferen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STAND JUNI 2008
MASSTAB 1:1000

AUFTRAGGEBER **VG Freinsheim**

Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

PROJEKT LANDESPFLEGERISCHER TEIL DES
UMWELTBERICHTS ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

ZEICHNUNG **BESTAND**

ZEICHNUNG NR.
V1

PLANUNG **DAGMAR WOLPERT**
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSPLANER
STERNSTRASSE 73
67063 LUDWIGSHAFEN

TEL. 0621 - 637 11 34
0179 - 348 59 04
FAX 0621 - 637 11 36
MAIL: D.Wolpert@t-online.de



Versiegelung durch Verkehrsflächen
(Straßen, Wege, Plätze)

Bodenverdichtung

Verlust von Erwerbsostanbaufläche
(Kirschen)

Verlust von Vegetationsfläche
(Wiese, Mährasen, Ruderalfläche)

Verlust von Einzelgehölz

Verlust von Kaltluftproduktionsstätte

Erhöhte Lärm- und Schadstoffemission
während der Bauzeit

Erhöhte Lärm- und Schadstoffemission
durch Besucher

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
durch Versiegelung

Störung der Fauna im Plangebiet und
in den Randbereichen

Legende

Bestand

-  intensiv genutzte
Dauerkleingärten
Zier- und Nutzgärten
-  Wiese
-  Mährasen
-  Brombeergestrüpp
mit vereinzelt Hochstämme
-  verdichteter Boden
Wege
-  Bäume, Sträucher
(Walnuß, Kirsche
Holunder) erhalten
-  standortfremde
Koniferen
-  Bäume, Sträucher
entfallen
-  Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung
-  Verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Parkflächen
-  Fußgängerbereich
-  Grünflächen
-  Dauerkleingärten
-  Flächen für Wasserwirtschaft,
Hochwasserschutz und Re-
gelung des Wasserabflusses
-  öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz
-  Umgrenzung von Flächen für Ne-
benanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
-  Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

STAND SEPTEMBER 2009
MASSTAB 1:1000

AUFTRAGGEBER **VG Freinsheim**

Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

PROJEKT LANDESPFLERISCHER TEIL DES
UMWELTBERICHTS ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

ZEICHNUNG **KONFLIKT**

ZEICHNUNG NR
V2

PLANUNG **DAGMAR WOLPERT**
DIP.-ING. LANDSCHAFTSPLANER
STERNSTRASSE 73
67063 LUDWIGSHAFEN

TEL 0621 - 637 11 34
0179 - 348 59 04
FAX 0621 - 637 11 36
MAIL D.Wolpert@t-online.de



Legende

-  Erhaltung: Bäume
-  Anpflanzen: Bäume
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Öffentliche Parkfläche
-  Fussgängerbereich
-  Grünflächen
-  Dauerkleingärten
-  Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
-  Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STAND SEPTEMBER 2009
 MASSTAB 1:1000

AUFTRAGGEBER **VG Freinsheim**
 Bahnhofstraße 12
 67251 Freinsheim

PROJEKT LANDESPFLEGERISCHER TEIL DES
 UMWELTBERICHTS ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN
 "SÜDLICHER ORTSTEIL IN DER QUELLE"

ZEICHNUNG **MASSNAHMEN** ZEICHNUNG NR. **V3**

PLANUNG **DAGMAR WOLPERT**
 DPL-ING LANDSCHAFTSPLANER
 STERNSTRASSE 73
 67063 LUDWIGSHAFEN

TEL 0621 - 637 11 34
 0179 - 348 59 04
 FAX 0621 - 637 11 36
 MAIL D.Wolpert@online.de