
GEMEINDE GROSSKARLBACH

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN II"

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

7. Anmerkungen

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

Im westlichen Randbereich Großkarlbachs hat sich eine Bebauung entwickelt deren Erschließung nicht durch ein förmliches Verfahren gesichert ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgezeichnet, die durch dieses Verfahren konkretisiert werden soll. Zusätzlich ist aus der Eigennachfrage aus der Gemeinde die Arrondierung der Ortslage in Form einer maßstäblichen überschaubaren Wohnbebauung begründet.

Durch den überplanten Geltungsbereich des ersten Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen“ verläuft der Mühlenwanderweg der für den Fremdenverkehr und die Naherholung mehr Bedeutung gewinnen soll. Durch die verschiedenen Bauwünsche der Anlieger und weil auch die bestehenden Gebäude nicht auf Grundlage eines Bebauungsplans entstanden waren, fasste die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Fläche langfristig und nachhaltig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können und eine umfassende und gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Der Beschluss zur Aufstellung der ersten Bebauungsplansatzung wurde am 17.10.1996 gefasst.

Dieser o. g. Bebauungsplan (Rechtskraft 03.05.2001) wurde in erster Normenkontrolle überprüft. Hieraus ergab sich, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wurde, um die im Rahmen der

Regionalplanung für die bauliche Nutzung nicht erfassten Flächen einer Überbauung zuführen zu können.

Der um das zusätzliche Verfahren ergänzte Bebauungsplan wurde am 06.02.2003 zur Rechtskraft gebracht.

In einem erneuten Normenkontrollverfahren stand der Bebauungsplan noch einmal auf dem Prüfstand. Inhaltlich wurde die Berücksichtigung der Überschwemmungsproblematik

geprüft. Die Satzung war nun nach der Maßgabe des OVG-Urteils im Hinblick auf die Überschwemmungsproblematik neu abzuwägen. Durch die zeitgleiche Änderung des Landeswassergesetzes vom 06.11.2003 entstand nunmehr gemäß § 88 LWG die Problematik, dass sich mit der Gesetzesänderung die Möglichkeiten der Bebauung in Überschwemmungsgebieten gänzlich geändert haben und die vorliegende Planung diesbezüglich grundsätzlich überarbeitet werden musste. Bereiche, die in der entsprechenden Arbeitskarte der Wasserbehörden als Überschwemmungsfläche definiert sind, dürfen grundsätzlich keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Gemäß der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Kartierung befindet sich der nördliche Bereich der Baugebietsfläche der ursprünglichen Planung in einem Bereich der entsprechend der neuen Gesetzgebung keiner baulichen Nutzung zugeführt werden durfte. Aus diesem Grund wurde eine Änderung der ursprünglich geplanten Bebauungsplankonzeption erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Großkarlbach fasste daher am 17.04.2004 den Beschluss, für den Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben des Normenkontrollverfahrens und der nun zugrunde zulegenden neuen Gesetzgebung ein ergänzendes Verfahren gemäß §215a BauGB durchzuführen.

Oben genannte Änderung wurde am 27.09.2004 vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Großkarlbach beschlossen.

Die rechtliche Situation für die Grundstücke 1863/1, 1863/2, 1863/20 (teilweise) hat sich mit dem Planfeststellungsbeschluss „RHB-Weiherwiesen“ über die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Bereich der Weiherwiesen erneut geändert.

Infolge der Errichtung des RHB beginnt das Überschwemmungsgebiet an der westlichen Grenze des Dammbauwerkes. Das durch den Planfeststellungsbeschluss geplante Rückhaltebecken wurde Ende Mai 2007 fertig gestellt und kann somit den notwendigen Retentionsraum vorhalten, so dass innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Wohnbaunutzung verwirklicht werden kann.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen möchte die Ortsgemeinde Großkarlbach zu ihrer bisherigen Planungsüberlegung zurückkehren und die genannten Grundstücke entsprechend der Planung des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ einer Bebauung zuführen.

Planungsvorgaben

Die Planung orientiert sich an der bisherigen Bauleitplanung und den ursprünglichen Planungszielen der Gemeinde. Ziel der Planung ist die Bereiche der Grundstücke 1863/1; 1863/2 und 1863/20, welche ursprünglich als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden, einer Bebauung zuzuführen. Weiterhin sollen die nördlich angrenzenden Grundstücke zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der für die nördlich angrenzende Praxis in der alten Mühle als Parkplätze im Plan dargestellt werden.

Dabei greift die Gemeinde den ursprünglichen Stand der Planungsüberlegungen des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ auf. Dies ist unproblematisch möglich, da die o. g. Grundstücke außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegen.

Erschließungsflächen

Das Gebiet ist bereits über die Straße „In den Weiherwiesen“ erschlossen.

Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke des Plangebietes waren in den ursprünglichen Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die Errichtung des „RHB-Weiherwiesen“ hat sich die rechtliche Situation geändert. Die Flächen wurden nicht mehr als Überschwemmungsgebiet festgestellt. Durch die Errichtung eines Rückhaltebeckens können die Flächen in das Baugebiet „In den Weiherwiesen“ unter Be-

achtung der Nebenbestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses als Bauflächen integriert werden.

Randnutzungen

Im Süden grenzen die Bauflächen des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ an. Im Westen sind vorgelagert Streuobstwiesen vorhanden, die von einigen gliedernden stärker bewachsenen Grünstrukturen durchzogen sind. Im direkten Randbereich sind Wiesen vorhanden.

Im Osten schließt die bebaute Ortslage an. Im Norden befindet sich eine alte Mühle in der Arztpraxen und Wohnnutzungen untergebracht sind. Weiter nördlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zeichnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan legt für die Grundstücke im Geltungsbereich die Baugrenzen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen als überbaubare Grundstücksflächen fest. Zudem wird im östlichen Plangebiet eine zehn Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird die Parkplatzfläche für die nördlich angrenzende Praxis dargestellt.

Erschließungsflächen

Das Gebiet ist über die Trasse der bestehenden Ortsstraße „In den Weiherwiesen“, die in einer Breite von 6,50 m ausgebaut ist, und einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 19 m erschlossen. Die Verbindung Kändelgasse / neue Erschließung wird über einen Fuß- und Wirtschaftsweg gesichert.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Straße als Längsparker in den Straßenraum zu integrieren.

Bebauung:

Als Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Einzel- und Doppelhäuser mit geeigneten Dächern (ortsübliche Dachneigung) sollen entstehen. Eine optimale Orientierung zur Sonne soll bei der Hochbauplanung gewählt werden. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind 5 m zurückgesetzt, damit vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Damit sich die Bebauung harmonisch ins Gelände (Ortsrand/Ortssilhouette) einfügt, werden Angaben über die Bauhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gestaltung der Dimensionen der Bebauung wird die äußere Kubatur der Gebäude durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben. Unproportionierte oder übergroße Baukörper sollen so vermieden werden.

Umweltrechtliche Festsetzungen:

Die umweltrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen durch den Fachbeitrag Naturschutz ergänzt worden. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich sowie der Vermeidung von ersichtlichen Umweltbeeinträchtigungen.

Unter anderem wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
- Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung.

- Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Gebiet zurückzuhalten.
- Fensterlose Wandfassaden sind mit Fassadengrün zu versehen.
- Eine externe Ausgleichsfläche von 100 m² ist zur Streuobstwiese zu entwickeln (Öko-Konto).
- Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken.

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:

- a) 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.
- b) Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 19 (1) BNatSchG) und nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder zu kompensieren (§ 19 (2) BNatSchG).
- c) Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 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.
- d) 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).
- e) 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:

- Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar oder ersetzbar ist, ist er grundsätzlich schutzbedürftig. Die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges in biotischer und abiotischer Hinsicht muss auf Dauer gewährleistet bleiben.
Dazu ist im vorliegenden Planungsraum insbesondere die Belastung durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren.
- Angesichts des knapper werdenden Grundwasserdargebotes ist die Verbesserung der Wasserqualität und die Sicherung des Grundwasserdargebotes ein vorrangiges Ziel auch im weiteren Untersuchungsgebiet, das allerdings mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht leistbar ist.
Aufgrund des knappen Grundwasserdargebotes kommt dem sparsamen Umgang mit Wasser besondere Bedeutung zu.
Ein weiteres Ziel ist die Verringerung von Abflussspitzen durch weitgehende Vermeidung von Versiegelungen.
Dies ist durch entsprechende Regenwassernutzung und Versickerung der anfallenden Niederschläge zur Anreicherung des Grundwassers zu gewährleisten.
Bezugnehmend auf die Aussagen des RROP und des Gewässerpflegeplans ist ein weiteres Ziel die Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des Eckbaches und seines Auenbereiches durch Umwandlung in Grünland und Sicherung eines dauerhaften Wasserdargebotes im Bett des Eckbaches.

- Die ackerbaulich genutzten Flächen tragen zur Kaltluftentstehung und damit zur Durchlüftung der Siedlungsbereiche bei. Dies ist langfristig zu sichern. Aus Sicht der Landschaftsplanung sind Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Sonneneinstrahlung und Wind entgegenwirken.
- Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt ist durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von geeigneten Biotopsystemen zu sichern. In der bestehenden Kulturlandschaft kommt größeren Vegetationsbeständen, insbesondere am Ortsrand, eine wesentliche Bedeutung zu. Entsprechend den Zielen des RROP und des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sollen die bestehenden Biotopstrukturen vernetzt und erweitert und in der Talauwe Feuchtwiesen geschaffen werden.
- Im Bereich des Plangebiets kommt der Eingrünung des Ortsrandes besondere Bedeutung zu. Die vorgesehene Nutzung soll die topographischen Gegebenheiten und die vorhandenen Strukturen berücksichtigen und den vorhandenen Ortsrand abrunden. Auf einen ungehinderten Abfluss von Kaltluftmassen ist dabei Rücksicht zu nehmen.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Tiere

Besonders in den Gehölzsäumen der Gewässer, aber auch in dem Pappelforst westlich des Plangebiets findet sich eine große Anzahl z. T. seltener Vogel- und Insektenarten.

Säugetiere: Feldhase, Igel, Rötelmaus

Vögel: Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Garten-Grasmücke, Blaumeise, Kohlmeise, Goldammer, Grauschnäpper, Trauer-Schnäpper, Amsel, Wacholderdrossel, Gartenrotschwanz, Sumpfrohrsänger, Fitis, Zilpzalp, Pirol (A3), Turteltaube (A4), Heckenbraunelle, Buchfink, Grünling, Zeisig

Insekten: Schwarze Zikade, Hummelschweber, Großer Kohlweißling, Weidenbohrer, Aurorafalter, Waldhummel, Erdhummel, Dammläufer, Körniger Laufkäfer, mehrere Arten Schwebfliegen

Schutzgut Pflanzen

Im Einzelnen wurden folgende Biotoptypen (eigene Erhebungen sowie Kartierung Büro INPLUS im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bau eines Regenrückhaltebeckens) aufgenommen:

- Ackerflächen
Im Bereich der Talmulde weisen Phragmites australis – Vorkommen weisen in der Ackerfläche auf hohe Grundwasserstände hin.
- Gehölzstreifen der südlichen Hangkante (ehemaliger Graben)
mit Sambucus nigra, Prunus spinosa, Prunus avium, Prunus insititia, Prunus domestica, Rosa canina.
In der Krautschicht: Alliaria petiolata, Heracleum sphondylium, Filipendula ulmaria, Symphytum officinale.

Aufgrund seines Arten- und Strukturreichtums stellt der Gehölzstreifen ein wichtiges Nahrungs- und Bruthabitat für einheimische Vogelarten dar.

In der Biotopkartierung des LfUG (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht) ist der Gehölzbestand als Teil des Biotops 3009 erfasst mit dem Status eines Schongebiets. Außerdem ist dieses Gehölz im Bebauungsplan "Im Hipperich" als Ersatzfläche mit einem Erhaltungsgebot belegt.

In der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht werden in der näheren Umgebung mehrere Biotope erfasst und beschrieben. Direkt den Planungsbereich tangiert nur das Biotop Nr. 3009. Es handelt sich um die Gehölzstreifen entlang des Eckbaches und südlich davon an der Hangkante im Bereich des früheren Grabens (detailliertes Erfassungsblatt im Anhang).

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich geologisch gesehen am Südrand des Mainzer Beckens.

Die Böden der Eckbachaue gehören überwiegend zu den Auenböden aus holozänen Auenlehmen. Durch wasserbauliche Maßnahmen wurde das Grundwasser abgesenkt, was eine ackerbauliche Nutzung (im Bereich der Talmulde allerdings eingeschränkt durch hohe Grundwasserstände) ermöglicht.

In der Hauptsache kommen über pleistozänen Terrassensanden und -kiesen Braune Auenböden mit mittleren Grundwasserständen von 100-150 cm und Auengleye-Braune Auenböden mit mittleren Grundwasserständen zwischen 120 und 160 cm unter Geländeoberfläche vor.

Grundwasserstände von weniger als 100 cm unter Geländeoberfläche (teilweise ganzjährig) im Grund der Geländemulde führen dazu, dass die Wasserversorgung der Pflanzen in diesem Bereich weitgehend unabhängig ist von der nutzbaren Feldkapazität der Böden.

Im Hangbereich finden sich carbonathaltige lehmige Kolluvien, überwiegend aus holozänem Löß über pleistozänem Löß, deren Mächtigkeit 10 m erreichen kann.

Während im Bereich der Talauie grundwasserbeeinflusste Auengleye mit geringer Ertragsfähigkeit zu finden sind, die aber ein sehr hohes Potential zur Entwicklung von Feuchtwiesen und Feuchtbereichen besitzen, handelt es sich bei den Böden im Hangbereich um fruchtbare Lößböden mit hoher Ertragsfähigkeit, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt im Mittellauf des Eckbachs. Das Wasser des Eckbachs wird in diesem Bereich im Mühlgraben am nördlichen Talrand geführt und mündet am Nordostrand des Plangebiets wieder in das Bett des Eckbachs. Das Eckbachbett in der Talauie ist vom Ortsrand Bissersheim bis zur Talquerung des Kanals weitgehend zugeschüttet. Erst nach dem Pappelwäldchen bekommt das Eckbachbett Restwasser aus dem Mühlgraben zugeführt. Das Bachbett führt bis zu 3m tief eingeschnitten in einer fast geraden Linie am Grund der natürlichen Senke mit einer Sohlbreite von ca. 1,5 m.

An der südlichen Talflanke befand sich ein weiterer Entwässerungsgraben, dessen Rinne im dortigen Gehölzbestand noch ansatzweise zu erkennen ist.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt zum klimatisch begünstigten Oberrheintiefland. Für das Klima sind warme Sommer und milde Winter charakteristisch. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 10°C, die Zahl der Frosttage liegt bei weniger als 80 Tagen.

Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 560 - 580 mm. Damit ist das Gebiet zu den niederschlagsarmen Regionen zu zählen.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebiets nur von geringer Bedeutung. Für das lokale Klima ist dem Plangebiet insofern Bedeutung beizumessen, als auf den Ackerflächen und angrenzenden Wiesenflächen tagsüber eine rasche Erwärmung der Luftmas-

sen erfolgt, die über Nacht schnell abkühlen und so zur Kaltluftentstehung und zur Durchlüftung der Siedlungsbereiche beitragen.

Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet gehört zum „Vorderpfälzer Tiefland“ (Rheinebene) an der Grenze zum Rheinhessischen Tafel- und Hügelland (Alzeyer Hügelland) mit der Untereinheit 221.7 „Vorderpfälzer Riedel“.

Kennzeichnend für diesen Naturraum sind in Ost-West-Richtung verlaufende Höhenrücken (140 - 150 m ü.NN, Riedel) mit dazwischenliegenden Bachtälern.

Die Hänge sind relativ flach ausgeprägt mit vergleichsweise schmalen Bachauen. Der Planungsbereich gehört zum Auenbereich des Eckbachs mit dem südlich daran anschließenden Hangbereich. Die Talsohle wird nur noch in beschränktem Umfang landwirtschaftlich genutzt, der Hangbereich (Nordhang im unteren Bereich überwiegend ackerbaulich und obstbaulich, die höheren Lagen werden für Weinbau genutzt).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großkarlbach in einer überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Umgebung. Das Relief ist stark bewegt und gegliedert. Durch die unterschiedlichen Geländeformen und die Gehölzstrukturen sowie die unterschiedlichen Nutzungen ergibt sich eine hohe Vielfalt und starke visuelle Wirksamkeit des Landschaftsbildes.

Die Ortslage der Gemeinde Großkarlbach besitzt aufgrund der Bausubstanz und der vorhandenen Infrastruktur eine hohe Attraktivität für den Fremdenverkehr. Aufgrund des weitgehend intakten Ortsrandes mit alter Bausubstanz, vor allem der Mühle, und des das Gebiet tangierenden Mühlenwanderweges kommt dem Plangebiet mit den angrenzenden Bereichen eine hohe Bedeutung sowohl für die ortsrannnahe Erholung als auch für den Fremdenverkehr zu.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit auszugehen. Der Anschluss an die Landstraße liegt in einiger Entfernung, so dass nur im geringen Maße mit Geräuschbeeinträchtigungen zu rechnen ist, die die zulässigen Grenzwerte jedoch nicht überschreiten werden. Für die Grundstücke im Baugebiet Weiherwiesen, die durch die Emissionen von der Landstrasse betroffen sind, wurden bereits entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ und im Bebauungsplan „In den Weiherwiesen, Änderungsplan I“ getroffen und umgesetzt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet bestehen zurzeit keine Sachgüter. Kulturgüter sind bisher für den Bereich nicht bekannt. Eine Gefährdung von Sach- und Kulturgütern im Plangebiet besteht grundsätzlich aufgrund der Nähe zum Eckbach. Durch die Errichtung eines RHB konnte allerdings ein Schutz für ein HQ 100 erreicht werden. Für Hochwasserereignisse größer HQ 100 wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass keine Schäden an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes entstehen.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Arten- und Biotoppotential wird zum einen beeinträchtigt durch die Absenkung des Grundwasserspiegels infolge der tiefliegenden Sohle des Eckbachs und der Ableitung des Wassers in den Mühlgraben. Feuchtigkeit liebende Pflanzen und der darauf angewiesenen Fauna wird Lebensraum entzogen. Weitere Beeinträchtigungen bestehen in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Eintrag von Pestiziden und Bioziden sowohl aus dem A-

ckerbau als auch aus dem Obstbau. Insbesondere in der Talau mit ihren hohen Grundwasserständen ist die Beeinträchtigung besonders gravierend.

Auf den neu versiegelten Flächen wird jegliches Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens. Flora und Fauna im Bereich des Bebauungsplans werden durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entweder durch Überbauung direkt oder indirekt durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist flache, aber auch unterschiedlich stark geneigte Bereiche auf. Die Erosionsgefährdung der Böden im Planungsbereich ist als mittel einzustufen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden ergeben sich im Plangebiet insbesondere aus der Bewirtschaftungsform. Auf den landwirtschaftlichen sowie auf den obstbaulich genutzten Flächen ist mit Beeinträchtigungen der Böden durch Düngemittel und Biozideintrag sowie mit der Verdichtung durch landwirtschaftliches Gerät zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen bestehen vor allem durch das Ableiten des Wassers aus dem Eckbachbett mit den daraus resultierenden Einflüssen auf den Standort und die bachbegleitende Vegetation. Außerdem verringert sich durch die Wasserführung im Mühlgraben die Grundwasserneubildungsrate.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen (private Bauflächen/Straßen) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung in den Vorfluter ist dabei mit einer Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Schutzgüter Luft und Klima

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind aufgrund der relativ geringen Ausdehnung der Fläche nachteilige klimatische Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge von höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.

Durch Minimierung von Versiegelungen soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt werden. Insbesondere im Bereich der Talsohle und deren Fortführung zwischen der Mühle und den südlich davon gelegenen Gebäuden sollten Behinderungen des Kaltluftabflusses durch bauliche Maßnahmen unterbleiben.

Schutzgut Landschaft

Es bestehen geringfügige Beeinträchtigungen in Form der nicht standortgerechten Koniferen sowie der nur unzureichend integrierten neuen Bebauung am Ortsrand.

Bei Realisierung des Bebauungsplans ist mit einem nachhaltigen Verlust von vorhandener Landschaftsbildqualität bzw. einer Beeinträchtigung des bestehenden Erholungspotentials bei ausreichender Eingrünung des Ortsrandes nicht zu rechnen.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit

Durch die Bebauung im unteren Abschnitt des Baugebiets „In den Weiherwiesen“ ist grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße zu rechnen. Bei der Errichtung der Erschließungsstraße wurde die mögliche Bebauung im nördlichen Abschnitt des Baugebiets bereits berücksichtigt. Es ist nicht mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung oder mit Belästigungen durch Lärm oder sonstige verkehrsbedingte Emissionen zu rechnen.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine spätere Bebauung ist aufgrund der potenziellen Gefährdung durch den Eckbach (Hochwasser, drückendes Grundwasser) durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Die Oberkante des Fußbodens muss bei mind. 127,70 m ü. NN liegen. Keller sind durch entsprechende Maßnahmen vor einstauenden oder drückenden Wasser zu schützen.

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. Zu beachten ist, dass die Gemeinde bereits erschlossene Flächenpotentiale aktiviert, die in den bisherigen Planungsüberlegungen ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollten, allerdings, aufgrund der bisher nicht geklärten Hochwasserproblematik am Eckbach, nicht in Anspruch genommen werden konnten. Durch die Errichtung des „RHB-Weiherwiesen“ ist das Überschwemmungsgebiet des Eckbachs in den Entwurfskarten geändert worden. Durch den Bau eines Rückhaltebeckens wird ein ausreichender Stauraum zur Verfügung gestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit eine bauliche Nutzung unter Beachtung der Nebenbestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses „RHB-Weiherwiesen“ möglich.

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.

Dies würde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeuten, dass bereits erschlossene Grundstücke keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Zudem wird die Ortsrandeingrünung nicht bis an den südlichen Rand des Eckbachs fortgesetzt. Da es sich nur um drei Grundstücke im Baugebiet Weiherwiesen handelt, ist entsprechend den oben genannten Ausführungen nicht mit erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das entfallende Grünpotential innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (intensiv genutzte Ackerflächen zeitweise ohne Gründeckung) kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet ausgeglichen werden, da in den Textfestsetzungen Art und Umfang der Gestaltung der privaten Gärten geregelt werden.

Als Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit dem Verlust von belebtem Boden verbunden sind, werden Begrünungsmaßnahmen sowohl im öffentlichen Raum (Kompensationsflächen) als auch auf Privatflächen (Gestaltung der privaten Freiflächen) festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer standortgerechten Pflanzenauswahl werden dem Bebauungsplan Pflanzenlisten beigefügt. Im Vergleich zur Ausgangssituation (Intensive landwirtschaftliche Nutzung) kann durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung erreicht werden. Dazu trägt wesentlich die Festsetzung ausreichend dimensionierter Gehölzpflanzungen in den Randbereichen bei.

Die privaten Gärten sollen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, insbesondere auch Obstbäumen, bepflanzt werden.

Dem Bebauungsplan sind Empfehlungslisten mit geeigneten Pflanzen beizufügen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Herausnahme der Flächen des Plangebiets aus der ackerbaulichen Nutzung führt dazu, dass keine Düngemittel- und Biozideinträge mehr in die Fläche erfolgen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Durch den verstärkten Oberflächenabfluss werden die Hochwasserspitzen verschärft. Zur Minimierung hoher Abflussspitzen werden das überbaubare Maß der Grundstücke begrenzt bzw. Festsetzungen getroffen, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Rückhaltung der Niederschläge auf Privatgrundstücken in Zisternen empfohlen. Die Speicherung unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen erlaubt außerdem die Nutzung als Brauchwasser, womit ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden kann.

Überschüssiges Oberflächenwasser sollte im Bereich der Eckbachaue versickert werden bzw. ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Versiegelung bisheriger Ackerflächen wird zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur führen.

Als Minimierungsmaßnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, wodurch ein Verdunstungs- und Verschattungspotential geschaffen wird. Dabei sind vorwiegend Laubgehölze aus den beiliegenden Gehölzlisten im Anhang zu verwenden.

Schutzgut Landschaft

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden die First- und Traufhöhen begrenzt. Die Farbe der Dacheindeckungen wird, wie für die Region typisch, als naturrot oder rotbraun festgesetzt.

Die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft nach Westen wird durch einen breiten Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern weitgehend gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Gärten tragen zu einer intensiven Durchgrünung bei.

Die privaten Gärten sollen besonders im Randbereich des Bebauungsplans zur landschaftlichen Integration des Plangebiets beitragen. Dazu ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass je 200 m² privater Gartenfläche mindestens 1 Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume, oder ersatzweise 5 Sträucher angepflanzt werden.

3. Prüfung von Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung kann sich im Rahmen des Bebauungsplans nur auf den gewählten Standort beschränken. Die Standortwahl ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebietsflächen gekennzeichnet. Das Gebiet war bereits für eine Bebauung vorgesehen, die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans verwirklicht werden soll.

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 liegt ein Fachbeitrag Naturschutz 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

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen kann z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geregelt werden.

6. Zusammenfassung

Im Bebauungsplan werden drei bereits umgelegte und erschlossene Grundstücke, die bisher im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt waren, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisherige bauplanungsrechtliche Festsetzung als Überschwemmungsgebiet ist aufgrund der Errichtung des Rückhaltebeckens mit einem ausreichend großen Volumen und der dadurch bedingten Rücknahme bzw. Verkleinerung des Überschwemmungsgebietes nicht mehr notwendig. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb der förmlichen Überschwemmungsgebietsflächen, weshalb die Baugrundstücke entsprechend der ersten Planungsüberlegungen der Gemeinde einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Die Nebenbestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses zum Schutz der Gebäude vor einem Hochwasserereignis größer HQ 100 sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dadurch soll die Bebauung bei drückendem Grundwasser und bei einstauendem Wasser aus dem Eckbach geschützt werden.

Aus Sicht des Umweltschutzes ist die Plangebietsfläche nicht von herausragender Bedeutung.

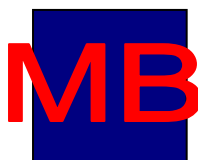
Die durch die Bebauung hervorgerufenen Umweltbeeinträchtigungen werden weitestgehend im Plangebiet durch Pflanzungen (Ortsrandeingrünung etc) ausgeglichen. Die zu erwartende Bodenversiegelung ist auf einer externen Ausgleichsfläche von 100 m² auszugleichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

7. Anmerkungen

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

Aufgestellt im Auftrag der
GEMEINDE GROSSKARLBACH
Frankenthal, im Juni 2008/S225/UB080602



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567