



STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER BITZ“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Oktober 2003

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 Gesetz vom 23. 7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1. August 2002.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz)**
vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830), (vorherige Änderungen BGBl. I 21.8.2002 S. 3322; 11.9.2002 S. 3622), (Gl.-Nr.: 2129-8).
- **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 (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. 2001, S. 303)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPfIG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zusätzlich sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 – WA 6

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 6 sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3 Mischgebiet MI 7 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebiets MI 7 Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO ist innerhalb des Mischgebiets MI 7 innerhalb der Erdgeschosszone in Abweichung von den allgemeinen Regelungen des § 6 Abs. 2 BauNVO die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist innerhalb der Erdgeschosszone eine Wohnnutzung zulässig, soweit diese vom Betriebsinhaber einer im gleichen Gebäude befindlichen gewerblichen Nutzung genutzt wird und der Flächenanteil in der Erdgeschosszone 50% nicht überschreitet.

1.1.4 Mischgebiet MI 8 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich sind innerhalb des Mischgebiets MI 8 Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,6) aufgrund der flächensparenden Bauweise zulässig.

1.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist für Einfamilienhäuser (freistehende Bauweise) eine maximale Grundfläche von 140 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 190 m²) sowie für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) zulässig.

1.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist bei einer Grundstückgröße unter 400 m² eine maximale Grundfläche von 115 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 165 m²) zulässig.

Bei einer Grundstückgröße größer gleich 400 m² ist eine maximale Grundfläche von 140 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 190 m²) zulässig.

1.2.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 ist für Einfamilienhäuser (freistehende Bauweise) eine maximale Grundfläche von 140 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 190 m²), für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) sowie für Reiheneinheiten eine maximale Grundfläche von 85 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 40 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 125 m²) zulässig.

1.2.1.5 Allgemeines Wohngebiet WA 5

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist für Doppelhaushälften eine maximale Grundfläche von 100 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 50 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 150 m²) sowie für Reiheneinheiten eine maximale Grundfläche von 85 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 40 m² (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 125 m²) zulässig.

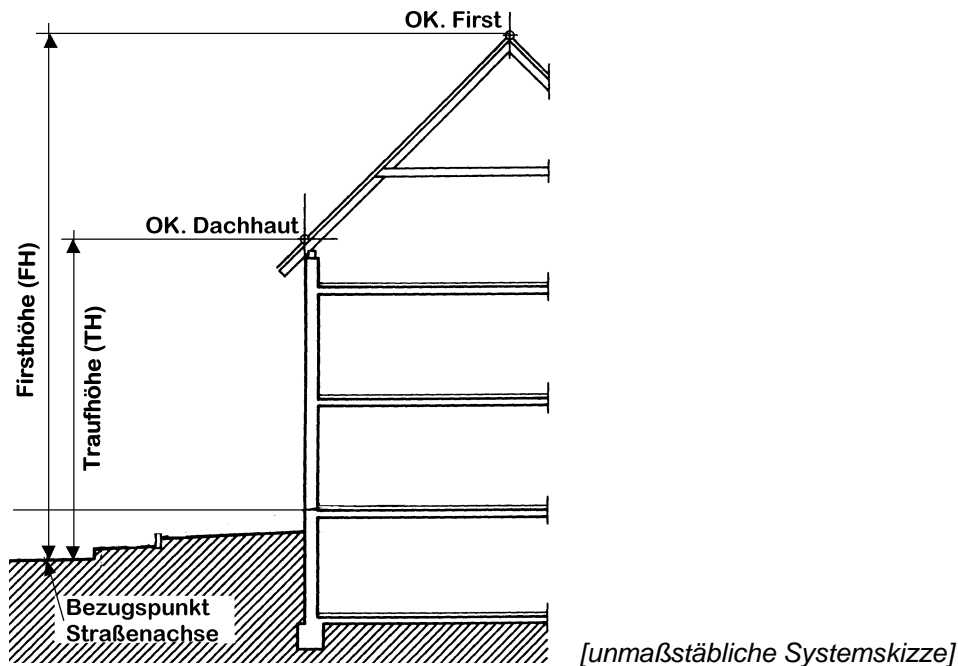
1.2.1.6 Allgemeines Wohngebiet WA 6

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung unzulässig.

1.2.1.7 Mischgebiet MI 7 und MI 8

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 7 und MI 8 auf maximal 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,25 (somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,75) zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.2.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.2.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind sechs bis maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 4 bis WA 6, MI 7 und MI 8 gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone festgesetzt.

1.4.2 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 gilt die abweichende Bauweise a1. Danach ist in Abweichung von der offenen Bauweise auch eine einseitige Grenzbebauung auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

1.4.3 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 2 Metern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit das Gebäudeteil eine Länge von 6,0 m nicht überschreitet.

Arkaden in der Erdgeschosszone sind allgemein zulässig.

1.4.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenstandplätze, Gartenhäuser, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifens der unterirdischen Versorgungsleitung (Gashochdruckleitung VGH 200 St) sind keine Gebäude sowie betrieblichen Anlagen oder Baumpflanzungen zulässig.

1.5.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) festgesetzten Flächen zulässig.

Soweit auf einem Baugrundstück keine entsprechenden Flächen durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen von Hausgruppen sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.6 Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebieten wird die Mindestbreite für Baugrundstücke mit Doppelhausbauweise mit mindestens 10.50 m, für Baugrundstücke mit Hausgruppen (Reihenhauseinheiten) mit mindestens 6.0 m festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrs-
begleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.7.2 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind vereinzelt mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

1.8 Grünflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

1.8.1.1 ÖG 1

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselltrocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

In den Randbereichen sind zwei- bis dreireihig standortheimische Bäume oder Sträucher vorzusehen. Hierfür ist je 2,50 m² ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen 2. Ordnung muss hierbei mind. 10 % betragen. Vorhandene Gehölze können hierbei berücksichtigt werden.

1.8.1.2 ÖG 2

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 2 sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselltrocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.8.1.3 ÖG 3

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 3 ist als extensiv genutzte Wiesenflächen mit Einzelbäumen, Baumreihen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen. Hierzu ist mind. je 30 lfm ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselltrocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.8.1.4 ÖG 4 – „Dorfanger“

Die in der Planzeichnung mit ÖG 4 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als nutzbarer Spielrasen anzulegen und zu unterhalten. Zusätzlich ist eine Baumreihe aus mindestens 6 mittel- bis großkronigen Laubbäumen – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – anzupflanzen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugen, Schotterrasen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.9.2 Kompensationsfläche – KF 1

Die Kompensationsfläche KF 1 ist als extensiv genutzte Wiesenflächen mit Einzelbäumen, Baumreihen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzulegen. Hierzu ist mind. je 30 lfm ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.9.3 Kompensationsfläche – KF 2

Die Kompensationsfläche KF 2 ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit randlichen Hochstamm-Obstbäumen an allen Flanken in den vier Himmelsrichtungen anzulegen.

Hierzu ist mind. je 15 lfm ein Hochstamm-Obstbaum I. Ordnung anzupflanzen. Es sollen regionaltypische Obstsorten vorzugsweise aus beiliegender Pflanzempfehlungsliste verwendet werden.

Der bestehende Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich werden Versickerungs- und Ableitemulden für Niederschlagswasser angelegt. Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/wechselnass bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese,

wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

1.9.4 Kompensationsfläche – KF 3

Die im Plan festgesetzte, externe Kompensationsfläche KF 3 ist als Ruderalfläche der Sukzession zu überlassen.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche KF 3 sind im Bereich des Brückenbauwerks keine baulichen Anlagen oder sichtbehindernder Bewuchs mit einer Höhe > 80 cm zulässig.

Zusätzlich ist im westlichen Anschluss an den „Haarschnurweg“ der vorhandene Bewuchs dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu ist sicherzustellen, dass je angefangene 15 lfm ein Hochstamm, I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt angepflanzt ist und dauerhaft erhalten wird. Bestehender Bewuchs ist dabei zu berücksichtigen.

1.9.5 Kompensationsfläche – KF 4

Die im Plan festgesetzte, externe Kompensationsfläche KF 4 ist als Ruderalfläche vollständig der Sukzession zu überlassen.

1.9.6 Oberflächenwasserbehandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Mulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen und mit einem Anschluss an die öffentlichen Versickerungs- und Ableitungsmulden zu versehen.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die unmittelbar rechtswirksamen Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

1.10 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den der in der Planzeichnung mit „Planstraße A“ zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudefronten Schallschutzfenster der Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden.

Der Lärmquelle zugewandte Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich II, zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 30 dB(A)).

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung, den Stadtwerken Grünstadt GmbH, Max-Planck-Strasse 12, 67269 Grünstadt, zur Anlage und Betrieb einer Oberflächenwasserversickerungs- und Ableitungsmulde festgesetzt. Dem Betreiber ist jederzeit die Betretung zur Wartung zu gewähren. Die Anlage von baulichen Anlagen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes sind nur nach Zustimmung des Trägers der Abwasserentsorgung, den Stadtwerken Grünstadt GmbH, Max-Planck-Strasse 12, 67269 Grünstadt, zulässig.

Auf den mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Grünstadt GmbH, Max-Planck-Strasse 12, 67269 Grünstadt, zum Betrieb und zur Wartung der Gashochdruckleitung VGH 200 St. Dem Betreiber ist jederzeit die Betretung zur Wartung zu gewähren. Die Anlage von baulichen Anlagen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur nach Zustimmung der Stadtwerke Grünstadt GmbH, Max-Planck-Strasse 12, 67269 Grünstadt, zulässig.

1.12 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Kompensationsflächen sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Empfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen. Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume, I. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
- Sträucher, Normalware, Höhe 100-150 cm

1.12.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen und somit unzulässig. Bepflanzungen, die mehr als zu einem Drittel mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen, nicht zulässig.

1.12.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von baulichen Anlagen (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

1.12.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 8° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm sicherzustellen.

1.12.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 250 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.12.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- bzw. Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, im Bereich der Stellplätze bzw. randlich anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.12.7 Park & Ride-Anlage (P&R-Anlage) Umweltbahnhof Ost

Zur Verlängerung der den „Haarschnurweg“ begleitenden Baumallee gemäß Festsetzung 1.9.4 – KF 3 ist entlang der östlichen Grenze parallel zum „Haarschnurweg“ eine Baumallee zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist je angefangene 15 lfm ein Hochstamm, I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit **KF 1-4** gekennzeichneten Flächen sowie die öffentlichen Grünflächen **ÖG 1- 4**, sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 59 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Stadt Grünstadt legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten privaten Grundstücke verteilt.

1.14 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus robur
Stieleiche

Tilia cordata
Winterlinde

mind.: Hochstamm,
STU 14 - 16 cm, 3 x v.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Feldahorn

Carpinus betulus
Hainbuche

Malus silvestris
Wildapfel

Prunus avium
Wildkirsche

Pyrus communis
Wildbirne

Sorbus domestica
Speierling

Sorbus torminalis
Elsbeere

mind.: Heister,
2x v., 150-200 cm h

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

Prunus spinosa
Schlehe

Rosa canina
Hundsrose

mind.: Sträucher
Normalware, 2 x v,
100 - 150 cm h

Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für Kompensationsfläche und private Gärten)

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>	<u>Sonstige</u>
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Gr. schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. Von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Campsis radicans (Trompetenblume)
Clematis Hybriden
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen

Liste 4: Gräser und Kräuter als Beimischung im Saatgut zur Anlage der Wiesenflächen

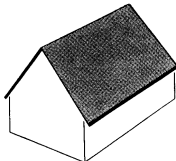
Agrostis stolonifera (Weißes Straußgras)
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
Arrhenaterum elatius (Glatthafer)
Barbarea vulgaris (Barbenkraut)
Bromus hordeaceus (Weiche Tresse)
Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesen-Schaumkraut)
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
Chrysanthemum leucanth. (Margerite)
Cirsium oleraceum (Kohldistel)
Crepis biennis (Wiesen-Pippau)
Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)
Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel)
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)
Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
Melandrium rubrum (Tag-Lichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)
Rhinantus alectorolophus (Zottiger Klappertopf)
Rumex crispus (Krauser Ampfer)
Rorippa sylvestris (Waldkresse)
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)
Tragopogon orientalis (Wiesen-Bocksbart)
Vicia sepium (Zaun-Wicke)

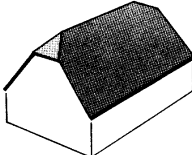
3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

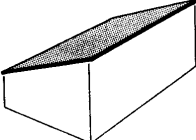
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

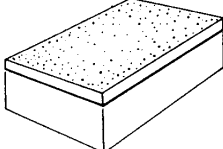
3.1.1 Dachformen und Dachneigung

In den Baugebieten sind Hauptgebäude allgemein zulässig mit

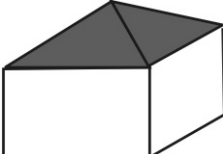
Satteldach  Dachneigung: 30° - 45°

Krüppelwalmdach  Dachneigung: 30° - 45°

Pulldach bzw.
gegeneinander versetzte
Pulldächer  Dachneigung: 15° - 30°

Flachdach  Dachneigung: 0° - 8°

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 und des Mischgebietes MI 7 sind allgemein Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 15° und 30° sowie zusätzlich Hauptgebäude mit

Zeltdach  Dachneigung: 15° - 30°

zulässig.

Flachdächer (Dachneigung 0° - 8°) sind zwingend zu begrünen; insofern wird auf Festsetzung 1.12.4 verwiesen.

Bei Hausgruppen sowie bei begrünten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.2.3 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen..

3.3 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **dezentrale Versickerung anfallsortsnah auf den privaten Grundstücksflächen nicht geeignet**.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Diese Rückhaltegräben auf den privaten Flächen sind an die öffentlichen Oberflächenwasserversickerungs- und ableitungsmulden anzuschließen.

Die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Grünstadt, Kreuzer Weg 2, 67269 Grünstadt während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

Gashochdruckleitung VGH 200 St

In der im Bebauungsplan „In der Bitz“ festgesetzten Kompensationsfläche KF 2 verläuft eine Gashochdruckleitung (VGH 200 St) der Stadtwerke Grünstadt GmbH. Das technische Regelwerk für derartige Leitungen schreibt eine erforderliche Schutzstreifenbreite von mindestens 6 m ab Mitte Rohrleitung, also jeweils 3 m, vor. Dieser Leitungsschutzstreifen wird im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder betriebliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen in diesem Bereich keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Rohrdeckung muss mindestens 0,8 m betragen.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, wonach in weiten Teilen des Baugebietes mit geringen Grundwasserständen gerechnet werden muss (Baugrundgutachten IBES, 17.08.2000, Seite 8: minimale Grundwasserflurstände von ~ 2,0 m in der westlichen Teilhälfte bzw. 1,0 m in der östlichen Teilhälfte). Insofern ergeht vom Plangeber der Hinweis bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu prüfen, inwieweit ein Schutz vor Vernässung von unterirdischen Bauteilen (Ausführung von wasserdichten Wannen) notwendig ist.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Abfall / Altlasten

Wie aus dem Gutachten zur Altlastenbewertung der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH vom 22.03.02 hervorgeht, befinden sich im Planungsgebiet bis zu 2 m mächtige anthropogene Auffüllungen aus bindigem Erdaushub mit Steinen, Bauschutt und Zementresten. Die ursprünglich vermuteten Hausmüllanteile konnten in keiner der 13 angelegten Kleinrammbohrungen festgestellt werden und sind, wenn überhaupt, nur in sehr geringer Menge vorhanden. Bei den chemischen Analysen des Bodenmaterials wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete festgestellt. Die Schadstoffgehalte lagen maximal bei den Z 1.1-Werten der LAGA-TR Boden.

Da kleinräumige Verunreinigungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind bei Bauarbeiten im Bereich der festgestellten Auffüllungen die nachfolgend angegebenen Standardauflagen zu beachten.

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.a.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.a. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.1998 (GVBl. v. 14.04.1998) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordenen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW -/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z.B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gutachten

Immissionsprognose für das geplante Bio-Kompostwerk im Landkreis Bad Dürkheim, Ingenieurgemeinschaft Technischer Umweltschutz, Berlin, 07.11.1989.

Aktennotiz (TÜV Pfalz e.V. vom 05.10.1995 mit Ergänzung vom 14.10.1995) zu Emissionsmessung und Ausbreitungsrechnung für Gerüche, Fa. Bormann, Grünstadt, TÜV-Projekt-Nr. 1/1249/01 und 1/1249/02.

Schalltechnisches Immissionsgutachten (Untersuchungsbericht 00.0606) vom 16.02.2001, Berechnung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die Bahnlinie und den Busbetrieb der Deutschen Bahn AG im Bereich des Bahnhofes Grünstadt, Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim.

Schalltechnisches Immissionsgutachten (Untersuchungsbericht 00.0606A) vom 21.05.2003, Berechnung und Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch die Bahnlinie und den Busbetrieb der Deutschen Bahn AG im Bereich des Bahnhofes Grünstadt, das im Süden des Plangebietes anschließende Gewerbegebiet sowie des Verkehrsaufkommens der bestehenden Straßen und der Erschließungsstraßen des Plangebietes.

Die oben erwähnten Gutachten können jederzeit zu den üblichen Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauamt, eingesehen werden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Stadt Grünstadt am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grünstadt, den

.....
Jäger, Bürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt. Sie haben dem Rat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Grünstadt, den

.....
Jäger, Bürgermeister

Zusätzlich wurde am gemäß § 19 BauGB eine Satzung über die Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt, den

.....
Jäger, Bürgermeister



STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER BITZ“

Begründung mit Umweltbericht

Oktober 2003

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	1
1.1	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	1
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.1.3	Arten- und Biotopschutz	4
2.1.4	Umweltbericht	5
2.2	Bestandssituation	6
2.2.1	Topographie	6
2.2.2	Untergrundverhältnisse	6
2.2.3	Baugrundverhältnisse	6
2.2.4	Grundwassersituation	6
2.2.5	Flächennutzungen im Plangebiet	7
2.2.6	Bauliche Gegebenheiten im Plangebiet	7
2.2.7	Arten- und Biotopschutz	8
2.2.8	An das Plangebiet angrenzende Bereiche	8
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
3.1	Rahmenbedingungen	9
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	13
3.2.1.2	Mischgebiete	13
3.2.1.3	Weitere Flächenfestsetzungen	14
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.2.1	Grundfläche	14
3.2.2.2	Mindestbreite der Baugrundstücke	15
3.2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	15
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.2.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	17
3.3	Gestalterische Regelungen	17
3.4	Erschließung	18
3.5	Immissionen und Emissionen	19
3.5.1	Verkehr	19
3.5.2	Gewerbe	20
3.5.3	Gerüche	21
3.6	Ver- und Entsorgung	21
3.7	Altlasten	22
3.8	Bodenordnende Maßnahmen	24
4	UMWELTBERICHT	24
4.1	Beschreibung des Planvorhabens	24

4.1.1	Art des Vorhabens	24
4.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	24
4.1.3	Angaben zum Standort	25
4.1.4	Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren	25
4.1.5	Darstellung der Festsetzungen	25
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt	26
4.2.1	Bestandsbeschreibung	26
4.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	27
4.2.2.1	Schutzgut Menschen	27
4.2.2.2	Schutzgut Pflanzen	27
4.2.2.3	Schutzgut Tiere	27
4.2.2.4	Schutzgut Boden	28
4.2.2.5	Schutzgut Wasser	28
4.2.2.6	Schutzgut Luft	28
4.2.2.7	Schutzgut Klima	28
4.2.2.8	Schutzgut Landschaft	28
4.2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
4.2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	29
4.4	Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	30
4.4.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	30
4.4.1.1	Schutzgut Menschen	30
4.4.1.2	Schutzgut Pflanzen	30
4.4.1.3	Schutzgut Tiere	31
4.4.1.4	Schutzgut Boden	31
4.4.1.5	Schutzgut Wasser	31
4.4.1.6	Schutzgut Luft	32
4.4.1.7	Schutzgut Klima	32
4.4.1.8	Schutzgut Landschaft	32
4.4.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
4.4.2	Vermeidungsmaßnahmen	33
4.4.3	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	33
4.4.4	Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen	34
4.4.5	Gewählte stadökologische Festsetzungen	34
4.5	Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	35
4.6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	36
4.6.1	Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl	36
4.6.2	Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl	37
4.7	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	37
4.8	Zusammenfassung des Umweltberichts	38
5	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN	40
6	STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	42

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Stadt Grünstadt hat zur planungsrechtlichen Umsetzung des Forschungsprojektes Neubaugebiet „In der Bitz“ im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ beschlossen. Das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet liegt im östlichen Anschluss an den zum Umweltbahnhof ausgebauten Bahnhof der Stadt Grünstadt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke der Baugebiete „Am Bahndamm“ und „Schlachthofstraße Süd“ sowie die Kleingartenanlage „Schmittengraben“;
- Im Osten durch die Kleingartenanlage „Schmittengraben“ sowie die freie Landschaft;
- Im Süden durch die bebauten Grundstücke der 1. Erweiterung des Misch- und Gewerbegebietes „Nord I“;
- Im Westen durch das derzeit ungenutzte, allerdings noch nicht entwidmete Betriebsgelände der DB Netz AG am Umweltbahnhof Grünstadt.

Dabei liegen nachfolgend aufgeführte Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt:

2591, 2590, 2580, 2583, 2601/3, 2602/1, 2608/3, 2603, 2608, 2607, 2609, 2613, 2610/2, 2614, 2615, 2616/1, 2618, 2610/5, 2610/4, 2610/3, 2610, 2642, 2639, 2619, 2619/1, 2623, 2624, 2638/1, 2637/5, 2199/3, 2637/3, 2636/1, 2635/1, 2634/1, 2633/1, 2625, 2624, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2680, 2415/9, 2680/2, 2681, 2682, 2683, 2685, 2686, 2688, 2689, 2829/9, 26291, 2691/2, 2691/3, 2692, 2678, 2679, 2649, 2650/2, 2651, 2197/1, 2677, 2677/2, 2246/1, 2665, 4280/35, 4280/33, Teile der Parzelle 8268, 2690, 2689/2, 2687, 27722/1, 2723/1, 2725/1, 4280/25 sowie diverse Parzellen im Umland.

In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet über maximal 550 m, in Nord-Süd-Richtung im Bereich der Bahnanlagen (westliche Geltungsbereichsgrenze) über maximal 460 m, die durchschnittliche Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 215 m.

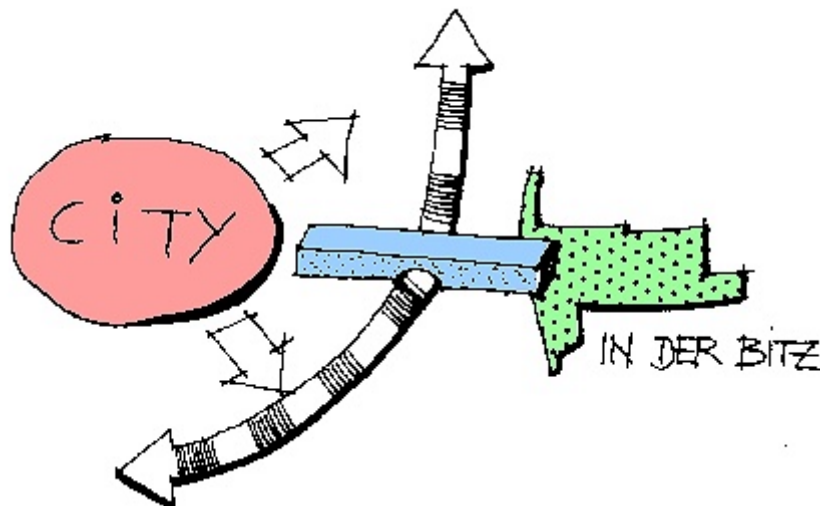
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans „In der Bitz“ ist die Vitalisierung von bisher extensiv genutzten Flächen an einem bedeutenden Haltepunkt der Bahn und die Verwirklichung der bereits auf Ebene der vorlaufenden Regionalplanung verfolgte grundsätzliche Siedlungsentwicklungsstrategie der Stadt Grünstadt.

Die Randlage des Plangebietes, die im Fall des Standortes Grünstadt durch den Bahnhof als Riegel und die Topographie (Höhenunterschied ca. 3,0 m) noch zusätzlich verstärkt wurde, soll nun durch die Schaffung eines Fuß- und Radwegnetzes und die damit verbundene Anbindung an einen modernen Bahnhof und die Innenstadt von Grünstadt überwunden werden.

Durch Verlängerung der bisher einzig als Zugang zu den Bahnsteigen genutzten Personenunterführung bis in das Plangebiet hinein konnte am Bahnhof Grünstadt im Zuge der Umgestaltung zu einem Umweltbahnhof ein neues Eingangstor zur Innenstadt geschaffen werden. Die bisher abgeschnittene Fläche östlich des Bahnhofes ist nunmehr durch eine direkte fußläufige Verbindung an Bahnhof und Innenstadt angebunden.



© WSW & Partner GmbH 2000

Durch die Überplanung der Fläche können annähernd 11,6 ha Bauland in optimaler Innenstadtlage neu gewonnen werden. Eine Innenentwicklung, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie aus Sicht des Plangebers zu begrüßen ist, eröffnet einmalige Chancen für die Gestaltung des Quartiers. Insbesondere ist hier die Erwartung, an einem optimal an den ÖPNV angegliederten Standort eine verkehrsrärmere (bezogen auf den Individualverkehr) Siedlungsstruktur zu erreichen, zu nennen. Aufgrund der heutigen Arbeitsmarktsituation, unausweichlichen Pendelverkehrsbeziehungen und höheren Kraftstoffkosten werden in Zukunft weit aus häufiger die Verkehrsträger des Umweltverbundes zum Einsatz kommen und eine Entlastung der städtischen Verdichtungsräume (in diesem Fall die Stadtregion Mannheim/ Ludwigs- hafen/ Heidelberg) nach sich ziehen.

Der Plangeber sieht in dieser besonderen Standortqualität die Chance, einen attraktiven und im Vergleich mit den kommunalen „Mitbewerbern“ konkurrenzfähigen Wohnstandort anzubieten, der es einerseits jungen einheimischen Familien ermöglicht, in Grünstadt Wohnungseigentum zu bilden bzw. Bewohner mit einer Affinität zu verkehrsrärmeren Wohnstrukturen aus den urbanen Verdichtungsräumen dauerhaft zu gewinnen.

Aufgrund dieser einmaligen Situation, Erfahrungen mit der Verwirklichung von verkehrsrärmeren Wohngebietsstrukturen in einem eher kleinstädtischen Umfeld zu gewinnen, die übertragbar

auf diese in Zukunft häufiger auftretende Aufgabenstellung sein können, bewarb sich der Plan-geber, die Stadt Grünstadt, 1999 beim Land Rheinland-Pfalz um Aufnahme in das Landespro-gramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt). Nach Einbindung der sektora-len Betrachtung der Zuordnung eines Wohnstandortes zum ÖPNV-Angebot in die grundsätzli-chen Entwicklungsziele

- CO₂-Minderung durch Städtebau und
- Kostenreduktion durch Städtebau

als Ausprägungen einer modernen, nachhaltig orientierten Stadtentwicklung, entschloss sich das Land Rheinland-Pfalz, die Begleitforschung sowie die notwendigen planerischen Schritte bei der Entwicklung eines solchen Baugebietes finanziell zu fördern und das Neubaugebiet „In der Bitz“ in das Landesprogramm aufzunehmen. Nach Auffassung des Fördermittelgebers kann *„...das Projekt (...) einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Siedlungsstruktur leisten und durch die ökologischen und ökonomischen Faktoren von Nutzen sein. Wichtigstes Ziel des Modellvorhabens ist es, in einem ländlichen Gebiet nahezu ideale Voraussetzungen zu schaffen, damit das ÖPNV-Angebot durch die zukünftigen Bewohner angenommen wird, und kann somit einen wertvollen Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zur AGENDA 21 (nachhaltige Entwicklung) leisten.“*¹

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der grundsätzlichen Zielsetzungen des vorlaufenden Städtebaulichen Rahmenplans, beschlossen durch die kommunalen Gremien am 15. Mai 2001, zu gewährleisten, erschien dem Plangeber – vor allem auch vor dem Hinter-ground der komplexen Rahmenbedingungen – das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zwingend geboten. Nur über eine stringente planungsrechtliche Steuerung in Kombination mit einer transparenten, dauerhaften Aufklärungsarbeit über die Projektziele erscheint es dem Plangeber möglich, das gesteckte Ziel zu erreichen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen (ROP) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz 1989, der der verbandsfreien Gemeinde insgesamt die Ent-wicklungsfunktion „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ zuweist. Das Plangebiet selbst ist bereits im ROP Rheinpfalz als „geplanter Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Diese Funkti-onszuweisung dient als Anregung bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsent-wicklung und ist sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt in der Fassung der 4. Änderung, ge-nehmigt durch die untere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 17.10.2002 ist der Gel-tungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ als Baufläche dargestellt. Dabei ist eine Unter-

¹ Detailliertere Informationen im Internet unter <http://www.fm.rlp.de>

scheidung in gemischte Bauflächen (östlicher Abschnitt) und Wohnbauflächen (westlicher Abschnitt) vorgenommen. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes ein Standort für eine Kirche und die Erhaltung bzw. Entwicklung von Grünflächen entlang der „Schmittengräben“ in den nördlichen und südlichen Randbereichen der Fläche vorgesehen. Die Darstellung der Kirche bezieht sich auf den bereits im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan geäußerten Wunsch der Protestantischen Kirchengemeinde im Bereich des Baugebietes ein Gemeindezentrum zu errichten. Dieses Anliegen wurde vom Plangeber aufgegriffen und entsprechend in die Planung integriert. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes hat auch das Protestantische Pfarramt Grünstadt Stellung genommen.

Nach eingehender Abwägung aller Aspekte ist die Kirchengemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass das geplante Gemeindezentrum nicht am Quartiersplatz innerhalb des Baugebietes „In der Bitz“ errichtet werden soll, da nun die Entscheidung für einen zentralen innenstadtnäheren Standort bevorzugt wird. Die entsprechende Fläche soll nun in Anlehnung an die geplante mischgebietliche Nutzung der umliegenden Flächen ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt (vgl. hierzu auch *Ziffer 3 Städtebauliches Konzept bzw. 3.1 Rahmenbedingungen*).

Die Erhaltung bzw. Entwicklung der randlichen Grünflächen wurde ebenfalls – auch aus Gründen des Oberflächenwasserbehandlungskonzeptes – in der Planung berücksichtigt.

Die ursprüngliche Intention durch die Zonierung des Baugebietes in Ost-West-Richtung etwaigen Unverträglichkeiten aufgrund der benachbarten Lage der Kläranlage entgegen zu wirken, wurde vom Plangeber im Rahmen der Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplans nochmals geprüft. Der Plangeber sieht – auch aufgrund der hauptsächlich vorherrschenden Westwinde – durch die Sicherstellung eines Abstandes von 300 m zu der Kläranlage diese Problemstellung als gelöst an und verlagert – im Rahmen des Entwicklungsspielraums – insofern die mischgebietlichen Anteile in den westlichen Abschnitt des Plangebietes, um durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und ergänzendem, wohnumfeldverträglichem Gewerbe eine Belebung der geplanten Quartiersmitte zu erreichen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem gesetzlichen Auftrag, der aus § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hervorgeht, wurde insofern Rechnung getragen.

2.1.3 Arten- und Biotopschutz

Die Länder sind gemäß § 40 BNatSchG verpflichtet, bedeutsame Populationen, Lebensgemeinschaften und Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten darzustellen und zu bewerten sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen. Der Entwicklung vernetzter Systeme von Lebensstätten und Lebensgemeinschaften wildlebender Tiere und Pflanzen kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, da sie oben genannten Zielen Rechnung trägt und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einen wichtigen Beitrag leistet.

Als zentrales Instrument der Naturschutzpolitik hat das Land Rheinland-Pfalz die „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ (VBS)² geschaffen, die den Arten- und Biotopschutz strukturiert und auf Naturreaumebene Systeme schutzwürdiger Biotope entwickelt, die als funktionsfähiges Ganzes in die Umgebung integriert sind und einen räumlichen Verbund darstellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind die fachlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzes von anderen Behörden und Dienststellen aufzugreifen und als Entscheidungshilfen zu berücksichtigen.

2 Ministerium für Umwelt und Forsten, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht: Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Dürkheim, Stadt Neustadt. 1997

2.1.4 Umweltbericht

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft getreten, um vielschichtige Vorgaben des europäischen Umweltrechts in nationale Regelungen umzusetzen.

Von diesen Neuregelungen ist auch das Recht der Bauleitplanung betroffen. Der Kreis der Bebauungspläne, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, wird erheblich erweitert.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den §§ 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit dem sog. *Screening* soll eingeschätzt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sein könnten und folglich eine umfassende UVP durchgeführt werden muss. Dabei wird in der 2. Spalte des Anhangs 1 des UVPG zwischen einer allgemeinen Prüfung und einer lediglich standortbezogenen Prüfung für Vorhaben mit geringerer Größe und Leistung unterschieden. Bei der allgemeinen Vorprüfung sind alle in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen, bei der standortbezogenen Vorprüfung sind lediglich die in Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist die bereits beschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, also ein *Screening*, durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Aufgabe der UVP ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten. Somit wird im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne die UVP als unselbständiger Teil des Planungsverfahrens mit der Bauleitplanung verzahnt.

Der Umweltbericht enthält feste Bestandteile, die sich aus § 2a Abs. 1 BauGB ergeben. Demnach sind zunächst die Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden zu beschreiben. Dem folgt eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und im dritten Schritt – auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen – eine Prüfung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Verbleiben nach dieser Prüfung noch erhebliche nachteilige Eingriffe in Umweltbelange, sind die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Sie gehen als Bilanz in die Gesamtabwägung ein und werden unter Abwägung mit anderen betroffenen Belangen einer Ausgleichsentscheidung zugeführt.

Der Umweltbericht hat im Anschluss daran eine Übersicht über die wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten zu geben und die wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu beschreiben.

Je nach Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand sind weitere Angaben – beispielsweise zu technischen Verfahren, Emissionen und Abfällen – erforderlich. Darüber hinaus muss der Umweltbericht nach § 2a Abs. 3 S. 1 BauGB auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben enthalten, um der Öffentlichkeit einen Überblick über das Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu geben.

Der Umweltbericht lässt sich somit ohne Schwierigkeiten aus den Inhalten des Landespflegerischen Planungsbeitrags entwickeln, indem er um die gem. § 2a BauGB zu machenden Angaben ergänzt wird. Die auf den unterschiedlichen Fachgesetzen beruhenden Umwelanforderungen werden so in einem Bericht integriert und die Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Anforderungen werden dargestellt. Eine gegebenenfalls erforderliche Verträglichkeitsprüfung gem. §§ 34 bis 37 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) lässt sich ebenfalls in diesen Bericht integrieren.

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Topographie

Das gesamte Gelände des Geltungsbereiches fällt schwach nach Osten hin ab; die Geländehöhen sind von 165 m ü. NN im Westen bis ca. 158 m ü. NN im Osten eingetragen.

2.2.2 Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet ist naturräumlich dem südlichsten Teil des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellandes in Verlängerung des Haardtrandes zuzuordnen. Geologisch betrachtet gehört das Plangebiet zum Südteil des sog. „Mainzer Beckens“. Diese Hügellandschaft baut sich im Untergrund aus nahezu horizontal gelagerten tertiären Gesteinen auf. Es handelt sich dabei um Ablagerungen in Form einer Abfolge von Tonen, Mergeln und Kalken. Darüber folgt eine Decke aus pleistozänem Löss und Lösslehm.

2.2.3 Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse im Geltungsbereich bestehen aus Oberboden, bindigem Decklehm und Kalkmergel. Beim Oberboden handelt es sich um einen dunkelbraunen, verwurzelten Ackerboden, dessen mineralische Komponenten Schluff, Sand und Ton sind. Unter dem Oberboden liegt der Decklehm in Form von Schluffen mit sandig-tonigen Beimengungen. Die Unterkante liegt in einer Tiefe zwischen 0,8 m und 3,0 m (gemessen ab Geländeoberkante), seine Konsistenz ist überwiegend steif bis halbfest. Die unterste Schicht bilden tertiäre Kalkmergel, eine Abfolge aus Tonen und Mergel mit mehr oder weniger stark verwitterten Mergel- und Kalksteinlagen.

2.2.4 Grundwassersituation

Das Gebiet des Geltungsbereiches liegt am westlichen Ende der Langgraben-Niederung. Die Sohle des entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches verlaufenden „Schmittengrabens“ als nächstgelegene Vorflut liegt zwischen ca. 162 m ü. NN im Westen und ca. 157 m ü. NN im Osten. Im Rahmen der Bohraufschlüsse wurde Grundwasser zum Teil in Tiefen zwischen 1,7 m und 2,9 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Es ist nach Einschätzung des Bodengutachters von gespannten Wasserverhältnissen auszugehen, die eindeutige Bestimmung eines Ruhewasserstandes war nicht an allen Bohrungspunkten möglich.

Folgende Schätzungen für Grundwasserstände sind nach fachlicher Auffassung des Bodengutachters anzunehmen:

- Im westlichen Abschnitt: ca. 163 m ü. NN;
- Im östlichen Abschnitt: ca. 157 m ü. NN.

Aufgrund der sich somit ergebenden relativ geringen Grundwasserflurabstände empfiehlt der Plangeber den privaten Bauherren, im Rahmen der Objektplanungen für Gebäude die Ausarbeitung von individuellen Baugrund- und Gründungsgutachten. In diesem Zusammenhang kann auch die Notwendigkeit für besondere konstruktive Maßnahmen (weiße Wanne) aufgrund des hohen Grundwasserstandes geprüft werden.

2.2.5 Flächennutzungen im Plangebiet

Der unbebaute Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans „In der Bitz“ umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen – sowohl intensiv genutzt als auch brachgefallen – sowie Kleingartenanlagen und streuobstwiesenähnliche Gärten in unterschiedlichen Ausprägungen. Teilweise werden diese Flächen durch einreihige Strauch- und Baumhecken, oftmals entlang von Zäunen oder an den Randbereichen des Plangebietes, aufgelockert und gegliedert. Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zwei einzeln stehende ältere Walnussbäume an dem in ost-westliche Richtung verlaufenden Weg, der teilweise versiegelt ist, zu erwähnen.

Im westlichen Abschnitt erstreckt sich der Geltungsbereich auf ehemalige Betriebsflächen der DB Netz AG, die derzeit zum Teil zur Ablagerung von Baumaterialien genutzt werden. Im Rahmen der Planungen für den angrenzenden Umweltbahnhof wurde für Teile dieser Fläche die Anordnung einer ergänzenden Park- und Ride-Anlage (P&R-Anlage) auf der Ostseite der Gleisanlagen vorgesehen, die restlichen Flächen sollen sich nach der Gesamtplanung für den Umweltbahnhof ruderal als „Grünzug“ und Puffer zum Plangebiet hin entwickeln.

Dem Plangeber ist bewusst, dass eine formelle Entwidmung dieser Teilflächen derzeit noch aussteht, sieht aber aufgrund der Funktionslosigkeit und mangelnden Betriebsbezogenheit sowie der sich daraus unmittelbar abzeichnenden Verpflichtung zur Entwidmung der Flächen seine planerische Kompetenz auch für diesen Bereich wieder erwachsen.

Soweit eine formelle Entwidmung bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans nicht vollzogen werden kann, wird der Plangeber eine Unterteilung des Geltungsbereiches vornehmen und den Bebauungsplan erst für die nicht vom Fachplanungsprivileg betroffenen Teile des Geltungsbereiches zur Rechtskraft bringen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans auch für diesen Bereich verdeutlicht der Plangeber die zukünftig angestrebte städtebauliche Ordnung und die Entwicklungsabsichten für diesen Bereich. Hierbei erfolgt eine planungsrechtliche Umsetzung von Planungszielen aus dem Umweltbahnhofsprojekt³. Diese Projektziele wurden einvernehmlich zwischen den Projektpartnern Stadt Grünstadt, der Deutschen Bahn AG und dem Land Rheinland-Pfalz festgelegt. Insofern geht der Plangeber davon aus, dass die Beschränkungen der Nachnutzungsfähigkeit der ehemaligen Betriebsflächen der DB Netz AG im Einklang mit dem Flächeneigentümer stehen und somit unter Abwägung mit der grundsätzlichen Baufreiheit akzeptabel sind.

2.2.6 Bauliche Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit frei von jeglicher Bebauung, dennoch sind nach den vorliegenden Unterlagen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich vorhanden und demnach zu beachten.

Im Verlauf des „Haarschnurweges“ befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekom, Kanalführungen). Im Rahmen einer Neuordnung der Abwasserentsorgung aus dem Bereich des Umweltbahnhofes (Bau einer Vortriebsstrecke unter der Gleisanlage hindurch) wurde die Kanalführung aus dem mittleren Abschnitt des „Haarschnurweges“ entfernt. Da der „Haarschnurweg“ in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert wird, ergibt sich hieraus keine weitere bauplanungsrechtliche Erfordernis. Einzig aus den Objektplanungen für die angrenzende P&R-Anlage können sich Anpassungserfordernisse, insbesondere für die Höhenlage des „Haarschnurwegs“ ergeben.

Zusätzlich befinden sich in der Verbindungslinie der bestehenden Straßenstumpfansätze der „Carl-Zeiss-Straße“ (südlich anschließendes Misch- und Gewerbegebiet) und der Straße „Am Schmittengraben“ (nördlich anschließendes Wohngebiet) verschiedene Versorgungsleitungen (Gas, Strom). Da der Plangeber als städtebauliche Zielsetzung die Verbindung der beiden Straßenansätze zu einer Nord-Süd-Durchgangsstraße im Städtebaulichen Rahmenplan be-

³ Nähere Informationen in der Broschüre „Umweltbahnhof Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau des Landes Rheinland-Pfalz vom April 2000

geschlossen hat, ist dieser Rahmenbedingung Rechnung getragen. Die bestehenden Leitungsführungen kommen im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) zum Liegen.

Im Bereich der weiter verlängerten Personenunterführung zum Umweltbahnhof verläuft ein Regenwasserkanal, der in den „Ersten Schmittengraben“ einleiten soll. Entsprechend wurde im Rahmen der parallel betriebenen Objektplanung für den Platzbereich an der Quartiersmitte bzw. im Vorbereich der P&R-Anlage eine Öffnung der Kanalführung im Platzbereich integriert, so dass im Sinne des Umweltbahnhofsgedanken hier der natürliche Wasserkreislauf zu beobachten ist. Ein zudem das gesamte Bahngelände aus südwestlicher Richtung durchquerender Kanal wird gleichfalls in den „Ersten Schmittengraben“ eingeleitet.

2.2.7 Arten- und Biotopschutz

Das gesamte Plangebiet wird in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz als wichtiger Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz mit dem Ziel „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt. Weiterhin finden die beiden „Schmittengräben“ Erwähnung, die ebenfalls entwickelt werden sollen.

Der Entwicklung magerer Wiesen und Weiden kommt besondere Bedeutung zu, da es sie im Bereich um Grünstadt nur vereinzelt und kleinflächig gibt und sie für trockenheitsliebende Tierarten als Teillebensräume und Rückzugsgebiete in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung lebenswichtig sind.

2.2.8 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen jeweils in Ost-West-Richtung der „Erste Schmittengraben“ und der „Zweite Schmittengraben“, wobei zuletzt genannter naturfremd ausgestaltet ist. Im Bereich des „Ersten Schmittengrabens“ wurden auf der südlichen Grabenseite im nördlichen Anschluss an das Gewerbe- und Mischgebiet verschiedene Retentions- und Versickerungsmulden innerhalb einer vergrößerten Grünzone angelegt. Eine Vorgehensweise, die der Plangeber auch für die nördliche Grabenseite in die Planung integrieren möchte.

Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich schließt ein bestehendes Baugebiet an, welches im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt ist, aber in der Ausprägung vor Ort sich als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung präsentiert. In der Mitte der gemeinsamen Grenze befindet sich ein Kinderspielplatz, der über das Fußwegesystem auch an das neu geplante Wohnbaugebiet angeschlossen werden soll. Im östlichen Abschnitt (östlicher Anschluss an den bestehenden Kinderspielplatz) der nördlichen Grenze befinden sich im Bestand Kleingartenanlagen.

Östlich der Geltungsbereichsgrenze befinden sich wiederum bestehende Kleingartenanlagen bzw. im südlichen Anschluss der Übergang zur freien Landschaft. Wie bereits erwähnt, schließt wiederum östlich an die Kleingartenanlage das Betriebsgelände der Kläranlage an. Ein Abstandspuffer von 300 m wurde dabei vom Plangeber – auch vor dem Hintergrund der dominant vorherrschenden Westwinde und aufgrund der bisherigen Erfahrungen aus der Nachbarschaft des nördlich anschließenden bestehenden Wohngebietes – als ausreichend zur Vermeidung von Immissionskonflikten erachtet.

Im südlichen Anschluss befindet sich ein bauplanungsrechtlich gesteuertes Misch- und Gewerbegebiet, welches durch zahlreiche Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels geprägt ist. Insbesondere im Übergangsbereich zum Bebauungsplan „In der Bitz“ wird das Gebiet zwischenzeitlich immer stärker wohnbaulich bzw. durch freiberufliche und wohnumfeldverträgliche kleingewerbliche Baustrukturen geprägt. Im westlichen Abschnitt dieser Übergangszone befindet sich eine Kindertagesstätte. Im östlichen Abschnitt dieser Südgrenze schließt der Bebauungsplan an freie Wiesenflächen an (Parzellen Nr. 2577/3 und 2579).

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das noch genutzte Betriebsgelände der DB Netz AG (Schienentrassen im Bahnhofsbereich). Als planerische Rahmenbedingung ist zudem für das in den Geltungsbereich integrierte ehemalige Betriebsgelände zu beachten, dass sich im westlichen Anschluss an den „Haarschnurweg“ (unbefestigter Fußweg) ein Höhenversprung zum oberen Höhenniveau der Gleisanlagen des Umweltbahnhofes befindet (Höhenunterschied ca. 3,0 m) sowie im Bereich des Böschungskranzes in Nord-Süd-Richtung eine Drahtzugleitung zur Steuerung der Signalanlagen befindet.

Nach Aussagen des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar GmbH, Mannheim, mit Schreiben vom 25.08.2003, wird voraussichtlich bis Oktober 2004 ein Elektronisches Stellwerk errichtet, welches unter anderem die Signalanlagen auf dieser Schienenstrecke steuert.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld drei grundsätzliche städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet und im November 2000 den kommunalen Gremien vorgestellt:



Diese zeigten grundsätzliche Erschließungsgerüste und unterschiedliche Baustrukturen und städtebauliche Verdichtungsgrade auf. Dabei waren diese eher polaren Positionen vom beauftragten Planungsbüro als Diskussionsanstoß in einer bis dato theoretisch geführten Diskussion gedacht und nicht als endgültiger Lösungsvorschlag. Bei den intensiven Beratungen der kommunalen Gremien zeigte sich daher, dass nicht eine Lösung in Reinform, sondern Bausteine der einzelnen Vorschläge zu einer gemeinsamen Lösung zusammengeführt werden müssen.

Um klare Entscheidungsgrundlagen für diese einzelnen Schwerpunkte zu erlangen und dem querschnittsorientierten Grundgedanken der verbindlichen Bauleitplanung gerecht zu werden, entschloss sich der Plangeber im Frühjahr 2001, einen zusammenführenden **Städtebaulichen Rahmenplan** aufzustellen. Dabei wurden die zwischenzeitlich durch externe Fachplaner erarbeiteten Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse einer Baugrunduntersuchung, einer entwässerungstechnischen Vorplanung sowie das von den Stadtwerken beauftragte Gutachten zur energetischen Optimierung des Baugebietes eingebunden. Ergänzt wurden diese Abwägungsmaterialien durch eine intensiv dokumentierte Bestandsanalyse vom Sommer 2000 sowie die bereits für das Umfeld vorliegenden Untersuchungen über die Immissionsverträglichkeit zweier in weiterer Nachbarschaft angesiedelter gewerblicher Nutzungen (kunststoffverarbeitendes Gewerbe, Biomüll-Kompostieranlage).

In dem Plan, der seitens der kommunalen Gremien als öffentliche Dokumentation der selbst aufgestellten Ziele am 15. Mai 2001 beschlossen wurde, sind nachfolgende Zielsetzungen verankert:

- **Abstand Kläranlage**
Durch Einhaltung eines 300 m Schutzabstandes von der Kläranlage können Unverträglichkeiten mit dem Wohnen durch Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden.
- **Abstand zur Biokompostanlage bzw. zum kunststoffverarbeitenden Betrieb in der „Obersülzer Straße“**
Aufgrund der Abstände von weit über 600 m können nach den vorliegenden Untersuchungen Unverträglichkeiten mit dem Wohnen durch Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden.
- **Erweiterung Kleingärten**
Innerhalb des Schutzabstandes zur Kläranlage, der für eine dauerhafte Wohnnutzung ungeeignet ist, besteht die Möglichkeit die östlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage zu erweitern. Die Erschließung erfolgt über einen parallel zur Verbindungsstraße verlaufenden Weg, der Ruhende Verkehr wird zentral auf einem Teilstück organisiert, so dass eine Trennung zur Verbindungsstraße sichergestellt ist.
- **Verbindungsstraße**
Die Straße „Am Schmittengraben“ und die „Carl-Zeiss-Straße“ werden durch eine Verbindungsstraße verbunden. Somit ist die Leitungsführung der Gashochdruckleitung im Straßenverlauf gesichert.
- **Erschließung**
Das Gebiet wird durch Verkehrswege in vier Kategorien erschlossen: eine Verbindungs- bzw. Durchgangsstraße, Wohnsammelstraßen, Anliegerstraßen und Wohnwege
- **Oberflächenwasser**
Das unbelastete Oberflächenwasser wird gemäß der entwässerungstechnischen Vorplanung durch vier in West-Ost-Richtung verlaufende Grabenanlagen bzw. in Teilstücken durch Kastenrinnen innerhalb der Erschließungsflächen zur zentralen Versickerungsfläche im östlichsten Teilstück geführt. Im südlichen und nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches wird der Grabenbereich aufgeweitet, um eine Eingrünung des Baugebietes bzw. die Aufnahme der bestehenden Gräben zu ermöglichen.
- **Fußläufige Verbindung der Baugebiete**
Im Bereich des Spielplatzes wird eine fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung integriert, die eine Erreichbarkeit der Einkaufsschwerpunkte im südlich anschließenden Gewerbegebiet aus dem Baugebiet „In der Bitz“ und dem nördlich anschließenden Wohngebiet gewährleistet.
- **Baustrukturen**
Von Osten nach Westen nimmt die Verdichtung der Baustrukturen von Einfamilien- und Doppelhäuser bis hin zu Hausgruppen und Geschosswohnungsbaukörpern zu. Somit ist Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gesichert. Im südlichen Randbereich entstehen Stadthäuser, die zu einer punktuellen Verdichtung der Wohnbauflächen führen und somit grüne Zwischenräume bieten, die die Sonneneinstrahlung aus Süden zu den anschließenden Bauflächen durchlassen.
- **Verkehrsreduziertes Wohnen**
Im nordöstlichen Anschluss an den Umweltbahnhof entsteht um einen autofreien Anger das verkehrsreduzierte Wohngebiet. Im östlichen Randbereich sind Reserve-Grünflächen reserviert, die den Anwohnern als Freiraum dienen und im Ausnahmefall – bei einem Scheitern des Projektes – Raum zur Entwicklung von benötigten Stellplatzflächen bieten.
- **Wendemöglichkeit Straße „Am Bahndamm“**
Durch die extreme Verdichtung im Bereich der Straße „Am Bahndamm“ ist es zu unverträg-

lichen Verkehrsverhältnissen in diesem Abschnitt gekommen. Dies ist durch die Anlage einer Wendemöglichkeit im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „In der Bitz“ zu verbessern. Eine Durchgängigkeit in das Baugebiet „In der Bitz“ soll dagegen nicht entstehen (Schleichverkehr).

- **Quartiersmitte**
Im östlichen Anschluss an den Zugang aus der Innenstadt über die neu geschaffene Unterführung entsteht die Quartiersmitte. Sie ist Verteiler zum Verkehrsreduzierten Wohnen, zur P&R-Anlage und zum östlich angrenzenden Wohngebiet.
- **Mischgebiet**
Im westlichen Anschluss an die bestehende, integrative Kindertagesstätte (IKITA) soll ein Mischgebiet entstehen (siehe hierzu auch Ziffer 2.1.2 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan* bzw. Seite 12 der Begründung, letzter Absatz).
- **P&R-Anlage**
Zur Vervollständigung des Umweltbahnhofprojektes wird die P&R-Anlage, die im östlichen Anschluss an die Gleisanlagen entsteht, planungsrechtlich abgesichert. Durch eine geschickte Ausgestaltung der Höhenlage wird sowohl eine behindertengerechte Zugänglichkeit als auch ein günstiger Anschluss an die Erschließungsstraße gesichert.
- **Ruderalgrün**
Auf den ehemaligen Bahnbetriebsflächen wird im Sinne des Umweltbahnhofprojektes eine Entwicklung von ruderalen Pflanzstrukturen gesichert.
- **Berücksichtigung Bestandskanalführungen**
Im Einmündungsbereich der neu geschaffenen Unterführung in den Platz der Quartiersmitte ist einerseits ein bestehender, kreuzender Schmutzwasserkanal sowie ein bestehender Regenwasserkanal zu berücksichtigen. Letzterer ist als offenes Gestaltungselement in den Platzbereich zu integrieren (Öffnung so früh wie möglich) und im Anschluss in den „Ersten Schmittengraben“ einzuleiten.
- **Einzelhandelsschwerpunkt**
Im Empfangsgebäude des Umweltbahnhofes ist ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt zu entwickeln. Diese Nutzungsintensivierung dient der Zielsetzung der Verbindung des Bereiches des Umweltbahnhofes mit der Innenstadt und trägt zur Bestandssicherung des Empfangsgebäudes als öffentlicher Ort bei. Über die beiden Schwerpunkte Empfangsgebäude Umweltbahnhof und Quartiersmitte „In der Bitz“ wird eine Brücke über die trennenden Gleisanlagen gebildet.

Aufbauend auf die Städtebauliche Rahmenplanung wurden weitere Bebauungsvorschläge sowie ein konsensfähiger Bebauungsvorschlag erarbeitet, der parallel zu dem hier vorliegenden Vorentwurf für einen Rechtsplan weiterentwickelt wurde. Dabei ergaben sich im Vergleich zum Städtebaulichen Rahmenplan durch den fortwährenden Diskussionsprozess weitere geringfügige, nicht das Grundkonzept betreffende Planänderungen:

- Sich aus der Objektplanung der P&R-Anlage ergebende Anpassungen für den genauen Flächenbedarf, insbesondere im Bereich der Zufahrt; hierdurch ergaben sich Verschiebungen der Anordnung von gemischten Bauflächen.
- Die Erweiterungsfläche für Kleingartenanlagen im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze musste zugunsten einer Fläche für die Regenwasserbehandlung im Zusammenhang mit dem gesamten Oberflächenwasserbehandlungskonzept geopfert werden.
- Die Reserve-Grünflächen im Bereich des autoverkehrsreduzierten Wohnbaugebietes wurden geringfügig erweitert.

Auf der Grundlage des o.a. Bebauungsvorschlages wurde ein Rechtsplan zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, entwickelt.

Seit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Mai 2002 hat sich der Stadtrat aufgrund jeweils aktueller Erfordernisse mit dem Bebauungsplan „In der Bitz“ beschäftigt.

So hat der Stadtrat in der Sitzung vom 10.09.2002 entschieden, dass der bisher autoreduzierte westliche Teilbereich einschließlich des Gebietes um den Quartiersplatz, zu überarbeiten ist. Grundlage der beschlossenen Umplanung ist der vom Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern, in Abstimmung mit der Verwaltung für diesen Bereich erneut überarbeiteten und vorgelegte Bebauungsvorschlag, in der Fassung 08/2002, der neben einer Ausdifferenzierung der angebotenen Bauformen auch den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudegruppen zugeordnete Stellplatzeinheiten vorsieht.



In der Sitzung vom 05.11.2002 hat der Stadtrat der Stadt Grünstadt sich nochmals mit der Planung befasst und eine Überarbeitung im Bereich der integrativen Kindertagesstätte (IKITA) der Lebenshilfe e.V. beschlossen. Konkreter Anlass war hier der seitens des Trägers der IKITA vorgetragene dringende Bedarf nach einer Erweiterungsfläche, die in der Planung Berücksichtigung finden sollte. Grundlage der Umplanung in diesem Bereich ist der vom Planungsbüro WSW & Partner in Abstimmung mit der Verwaltung vorlegte Bebauungsvorschlag in der Fassung 10/2002. Gegenstand der Umplanung war auch eine Änderung der Verkehrsführung, wonach künftig die Straße 'In der Haarschnur' im Bereich der IKITA mit einem Wendeplatz abschließt, so dass das neu entstehende Wohngebiet „In der Bitz“ ausschließlich über Schleifenstraßen von der Carl-Zeiss-Straße aus angebunden wird und damit quartiersfremder (gewerblicher) Verkehr weitgehend ferngehalten werden kann.

Die Berücksichtigung der bereits beschlossenen Umplanungen sowie die daraus resultierenden weitergehenden Anpassungen und Änderungen im übrigen Erschließungssystem, die dem **Leitgedanken des kosten- und flächensparenden Bauens und Erschließens** Rechnung tragende nochmalige Optimierung der Straßenquerschnitte sowie die notwendigen Änderungen aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanentwurfes „In der Bitz“ erforderlich gemacht.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes hat auch das Protestantische Pfarramt Grünstadt Stellung genommen. Im Bebauungsplan war ursprünglich in Abstimmung mit dem Prot. Pfarramt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Protestantisches Gemeindezentrum“ vorgehalten worden. Die zentrale Aussage der Stellungnahme im Rahmen der Offenlage war, dass die Protestantische Kirchengemeinde nach eingehender Abwägung aller Aspekte zu dem Ergebnis gelangt ist, dass das geplante **Gemeindezentrum nicht am Quartiersplatz** innerhalb des Baugebietes „In der Bitz“ errichtet werden soll, da nun die Entscheidung für einen zentralen innenstadtnäheren Standort bevorzugt wird. Aus diesem Grund ist die auf Wunsch der Kirchengemeinde bislang in der Planung festgesetzte zweckgebundene Gemeinbedarfsfläche für ein protestantisches Gemeindezentrum entbehrlich. Die entsprechende Fläche wird nun in Anlehnung an die geplante mischgebietliche Nutzung der umliegenden Flächen ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

3.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches – mit Ausnahme der Bauflächen im Bereich der neu zu schaffenden Quartiersmitte, sowie die Bauflächen im Übergangsbereich zum Misch- und Gewerbegebiet „Nord“ (Straße „An der Haarschnur“) werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei wurden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ aufgrund der zu erwartenden verkehrserzeugenden Wirkung, des mit diesen Nutzungen im Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs und der insbesondere bei Tankstellen zu befürchtenden wohnumfeldunverträglichen Emissionseigenschaften der Anlagen ausgeschlossen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wurden diese Anforderungen nochmals erhöht. Da diese Siedlungsstruktur auf eine weitestgehend verkehrreduzierte Erschließung abzielt und insofern geringere Spielräume bei der Aufnahme von Besucherverkehr aufweist, sah der Plangeber in diesem speziellen Fall zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sowie auch die allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ im Sinne der Regelungen des § 4 Abs. 2 BauNVO als nicht verträglich an.

Ein Ausschluss und der damit verbundene Eingriff in die private Baufreiheit erschien dem Plangeber für diesen begrenzten Teilabschnitt, dessen grundsätzliche Auswahl aufgrund der sinnvollen Zuordnung zum ÖPNV-Knoten „Umweltbahnhof Grünstadt“ erfolgte, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von verkehrsärmeren Baustrukturen mit einem hochwertigen Wohnumfeld, insbesondere im Hinblick auf den in unseren Wohnstandorten immer weiter zurückgedrängten „Spielraum Straße“, als folgerichtig und maßvoll.

3.2.1.2 Mischgebiete

Im Umfeld der geplanten Quartiersmitte werden mischgebietliche Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt, wobei durch das Aufgreifen einer vertikalen Gliederungsmöglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO im direkten Anschluss an den Platzbereich der Quartiersmitte in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Somit soll eine Belegung der Platzfläche durch randlich angeordnete, im Gegensatz zur Wohnnutzung eher publikumsorientierte Nutzungen sichergestellt werden. Die in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden aufgrund der gleichen Gründe wie im Allgemeinen Wohngebiet in diesen Mischgebieten ausgeschlossen.

Aus Sicht des Plangebers gibt es innerhalb des Stadtgebietes (Gebiet der Satzungshoheit) genügend Bauflächenpotenziale, die eine solche Nutzung ermöglichen, so dass auch bei einer nicht absehbaren Nachfrage entsprechend reagiert werden kann. Eine Anordnung direkt am Platzraum der Quartiersmitte sieht der Plangeber aufgrund der angestrebten autoverkehrsreduzierten bzw. eventuell autofreien Gestaltung des Platzbereiches als nicht verträglich an. Durch die Integration einer Ausnahmemöglichkeit reagiert der Plangeber auf eine mögliche Kombination von Wohn- und Arbeitsplatzstandort, wie sie im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ stadtstrukturell erwünscht ist und bei der sich aus der Erfahrung – insbesondere bei kleingewerblichen Strukturen – ein untergeordneter Flächenbedarf für den gewerblichen Nutzungsanteil bezogen auf die gesamte Nutzungsfläche der baulichen Anlage ergibt.

Innerhalb der mischgebietlichen Flächen MI 8 wird der durch § 6 BauNVO vorgegebene Nutzungskanon nur in Bezug auf die Vergnügungstättenthematik eingeschränkt, da die verkehrliche Erschließung und der Flächenzuschnitt grundsätzlich verkehrs- oder flächenintensivere Nutzungen ermöglicht.

Die Nutzung „Vergnügungsstätten“ (allgemein zulässig im gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes bzw. ausnahmsweise zulässig im wohnbaulich geprägten Teil des Mischgebietes) wird insgesamt ausgeschlossen, da aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Wohnstandort mit einer Fokussierung auf die Wohnumfeldqualität aus Gründen des Milieuschutzes eine Anordnung von Vergnügungsstätten nicht geeignet erscheint. Wiederum sieht der Plangeber für diese Nutzung innerhalb seines Satzungshoheitsgebietes andere Bauflächenangebote, bei denen ein verträgliches Einfügen gewährleistet ist.

3.2.1.3 Weitere Flächenfestsetzungen

Zusätzlich zu den Bauflächen werden im Umfeld arrondierende Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen für die P&R-Anlage Ost des Umweltbahnhofs festgesetzt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.2.1 Grundfläche

Allgemeine Wohngebiete

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden vom Plangeber verschiedene Strukturbereiche unterschieden:

Hoch verdichtete Bereiche im autoverkehrsreduzierten Umfeld – WA 1

In diesem Bereich soll neben der absoluten Fixierung auf eine kompakte Bauform (Reihenhausbauweise) eine größtmögliche Flexibilität zur architektonischen Umsetzung von innovativen Konzepten in diesem autoverkehrsreduzierten Umfeld gewährleistet werden.

Insofern erschien dem Plangeber die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) sinnvoll; eine Ergänzung um eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO erscheint dem Plangeber vor dem Hintergrund der zu erwartenden Kleinteiligkeit der Grundstücke (sich ergebend aus der zwingend festgesetzten Bauweise) als notwendig, gleichwohl aus stadökologischen Gründen eine Beschränkung der Versiegelung anzustreben ist. In diesem speziellen Fall erscheint es aber dem Plangeber nicht maßvoll, weitergehende Einschränkungen aufzunehmen.

Mäßig verdichtete Bereiche – WA 2, WA3, WA 4 und WA 5

Innerhalb dieser mäßig verdichteten Strukturen mit unterschiedlicher Fokussierung der Bauweisen wird anstelle einer relativen Grundflächenzahl vorzugsweise die Festsetzung einer absoluten, maximal zulässigen Grundfläche für die bauliche Anlage bzw. in Ergänzung eine absolut maximal zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gewählt.

Durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche kann sichergestellt werden, dass im Sinne der Eingriffsminimierung bei größeren Grundstücken nicht unmaßstäbliche bzw. unnötige Baumassen errichtet werden, die zudem aufgrund ihrer Kubatur schwierig ins städtebauliche Umfeld, aber auch in das Landschaftsbild des Übergangsbereiches des Siedlungskörpers in die freie Landschaft (in östlicher Richtung) zu integrieren sind. Die festgesetzten Grundflächen ermöglichen die Errichtung eines normalen Wohngebäudes – jeweils bezogen auf die unterschiedlich fokussierten Bauweisen – inkl. aller Nebenflächen und -anlagen, so dass aus Sicht des Plangebers keine unzumutbare Einschränkung der Baufreiheit vorgenommen wurde.

Der Plangeber sieht zudem, aufgrund des engen zulässigen Nutzungsspektrums innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, keine Notwendigkeit, größere Flexibilität in der Festsetzung zu gewährleisten.

Geringer verdichtete Bereiche –WA 6

Die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung im östlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans, auch höherwertige, freistehende Anlagen zu ermöglichen, um der Wohnbaulandnachfrage in allen Teilsegmenten Rechnung zu tragen bzw. das Bestreben durch sog. höhere Stadthäuser eine vertikale Konzentration des Wohnraumangebotes durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu unterstützen, erfordert aus Sicht des Plangebers wiederum eine höhere Flexibilität der Festsetzungen. Dies wird wiederum über eine Festschreibung des Maßes der baulichen Nutzung über eine relative Grundflächenzahl ermöglicht. Allerdings wird in diesem Fall aufgrund der zu erwartenden größeren Grundstücke die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zur stadökologisch motivierten Begrenzung der Bodenversiegelung explizit ausgeschlossen.

Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete bevorzugt der Plangeber aufgrund des weiteren Nutzungsspektrums und der damit zusammenhängenden größeren Variabilität der Baukubaturen und Flächennachfrage die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO. Der Plangeber lässt eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO weiterhin zu, da aus seiner Sicht mit einem höheren Stellplatzanteil – in Abhängigkeit von der späteren, tatsächlichen Nutzung – zu rechnen ist.

3.2.2.2 Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke mit Doppelhaus- sowie Reihenhausbauung soll zur Verwirklichung der beabsichtigten unterschiedlich verdichteten Siedlungsstruktur beitragen. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Beispiele gegeben, dass Baugrundstücke nachträglich geteilt wurden, um dann extrem verdichtet bebaut zu werden. In Verbindung mit den sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Festsetzung einer Mindestbreite der Baugrundstücke somit als Instrument zur gewünschten, aufgelockerten, familiengerecht gestalteten Siedlungsstruktur betrachtet werden. Die in Abhängigkeit zu den möglichen Bauformen gewählten Größen lassen in jedem Fall eine Bebauung in der jeweils festgesetzten Bauweise zu.

3.2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation und der Nachbarschaft zu den beiden Grünzonen entlang des „Ersten Schmittengrabens“ und des „Zweiten Schmittengrabens“ im Übergang zur bestehenden Bebauung entschloss sich der Plangeber im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper stringent zu regeln.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, in dem der Plangeber eine Baufläche für innovative Lösungen für altengerechtes Wohnen reservieren möchte, wird durch die Festsetzung entsprechend abgestimmter Trauf- und Firsthöhen eine Bebauung mit einem Vollgeschoss ermöglicht. Aufgrund der sehr speziellen Anforderungen an die Wohnlösung erschien dem Plangeber unter Betrachtung dieser speziellen Themenstellung die Festschreibung einer barrierefreien Zugänglichkeit aller Wohnräume auf einer Ebene als substantielle Voraussetzung für eine Annahme eines solchen Bauflächenangebotes. Somit erschien dem Plangeber in diesem speziellen Fall die weitgehendere Einschränkung auf eine maximale Traufhöhe von 3.75 m und einer maximalen Firsthöhe von 7.0 m, d.h. entspricht in etwa einem Vollgeschoss, geboten.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 möchte der Plangeber die Möglichkeit des Entstehens von Stadthäusern mit Geschosswohnungsbau ermöglichen, so dass in konzentrierter Bauweise im Grünen entlang der südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche eine hochwertige Wohnqualität - auch für Nachfragegruppen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten sichergestellt - wird. Zur Ermöglichung von 6 bis maximal 8 Wohneinheiten pro

Wohngebäude, welches dem Plangeber eine verträgliche Verdichtung erscheint, erschien dem Plangebers eine Baumöglichkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 9.50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13.0 m sinnvoll.

Im Bereich des Mischgebietes wurde im Umfeld des Quartiersplatzes die Baumöglichkeit auch auf drei Vollgeschosse erweitert; zusätzlich wurde in diesem stadträumlich sensiblen Bereich zur Sicherstellung einer adäquaten Raumkante als Begrenzung des Platzraumes eine Mindesthöhe der baulichen Anlage mit einer minimalen Traufhöhe von 6.50 m festgeschrieben.

Neben dieser eher gröberen Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde eine ergänzende Feinsteuerung über die explizite Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gewählt. Unter Beachtung der festgesetzten möglichen Dachneigungen und -formen sowie der üblichen Gebäudegrößen und -tiefen wurden abgestimmte Trauf- und Firsthöhen ausgewählt, die die Errichtung von bedarfsgerechten und funktionalen Gebäuden ermöglichen. Hierbei wurde im Fall des Baugebietes WA 2 eine Begrenzung gewählt, die keine 2 Vollgeschosse im aufgehenden Wandteil ermöglicht, sondern das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss zwingt. Somit wurde in Anbetracht des Abstandes zur nördlich anschließenden, bestehenden Bebauung auf die Vermeidung von sich ergebenden Verschattungsproblemen – gerade im Hinblick auf die grundsätzliche Zielrichtung der CO₂-Minderung durch einen nachhaltig orientierten Städtebau – und auf die Vermeidung von sich in Folge ergebenden Nachbarschaftskonflikten geachtet.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig – aus Blickrichtung von der freien Landschaft – aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft entsteht.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Bauformen lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch stadtökologische Funktionen übernehmen kann.

In Abweichung wurde im Bereich des Baugebietes WA 3 ein relativ großzügiges Bauformen festgelegt und neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch eine kettenhausartige Bebauung ermöglicht. So sollte in diesem Gebiet der planungsrechtliche Rahmen nicht zu eng gezogen werden, da sich der Plangeber für die **Aufgabenstellung „Altengerechtes Wohnen“** innovative architektonische Lösungen erhofft, die derzeit in ihrer Detailausprägung noch nicht alle erkennbar sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen sowie Garagen nur neben in den mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals

versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

3.2.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um eine Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen und eine Durchmischung der Wohngebäudeformen und damit verknüpften Lebensmodelle zu erreichen. Aufgrund der insgesamt zurückhaltend ausgebildeten verkehrlichen Erschließung würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein hoch bis mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität der umgebenden Freiräume versehener Bereich, der überwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen soll. Entsprechend familienfreundlich soll das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet werden. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

Ausnahme bildet hierbei die Reihung von Stadthäusern, die in einem begrenzt gesteuerten Rahmen auch Geschosswohnungsbau aufnehmen können soll. Zur Vermeidung von einseitigen sozialen Strukturen wurde dennoch eine Begrenzung auf ein Maß gewählt (6 bis 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude), welches aus Sicht des Plangebers ein sich Einfügen in das kleinstädtisch geprägte Umfeld sicherstellt.

3.3 Gestalterische Regelungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch den Rat verschiedene durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung beschlossen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weiteinsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine höhere städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten den Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Unzureichend gestaltete Stützmauern, Aufschüttungen und Abgra-

bungen können aufgrund ihrer linearen Ausprägung erheblichen Einfluss auf die Gestalt eines Baugebietes nehmen und sind insofern regelungsbedürftig nach Auffassung des Plangebers.

3.4 Erschließung

Haupterschließung für den Individualverkehr für das Gebiet ist eine Einhangstraße zwischen den vorhandenen Straßenansätzen „Carl-Zeiss-Straße“ aus dem südlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebiet sowie der Straße „Am Schmittengraben“ aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet.

Der Plangeber hat als städtebauliche Zielsetzung die Verbindung der beiden Straßenansätze [„Carl-Zeiss-Straße“ (südlich anschließendes Misch- und Gewerbegebiet) und der Straße „Am Schmittengraben“ (nördlich anschließendes Wohngebiet)] zu einer Nord-Süd-Durchgangsstraße bereits im Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen. In der Verbindungslinie der bestehenden Straßenstumpfansätze liegen verschiedene Versorgungsleitungen (Gas, Strom), denen Rechnung zu tragen ist: Durch die Verbindung der beiden Straßenansätze kommen die bestehenden Leitungsführungen im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) zum Liegen.

Darüber hinaus ist der Lückenschluss „Obersülzer Straße“ – „Schlachthofstraße“ auch im Verkehrskonzept der Stadt Grünstadt⁴ als empfohlene Ausbaumaßnahme enthalten.

Angehängt an die vorgesehene Verbindungs- bzw. Einhangstraße sind zwei große sowie zwei kleinere Ringschließungen in westlicher Richtung.

Weiterhin ist eine bogenförmige Stichstraße mit müllfahrzeugtauglicher Wendeanlage an die bestehende Straße „In der Haarschnur“ angehängt, die allerdings nur einen untergeordneten Teil der Fläche des Baugebietes erschließt. Sie übernimmt zudem die Erschließung des Platzraumes der Quartiersmitte sowie die Erschließung der P&R-Anlage Ost, welche direkt durch einen Abzweig im Anschlussbereich an die bestehende Straßenführung unmittelbar vor Einfahrt in das neue Baugebiet abgeleitet wird, so dass Verkehrsstörungen durch Überlagerung von Verkehrsströmen mit unterschiedlicher Zielrichtung (Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes bzw. Zu- und Abgangsverkehr zur öffentlichen P&R-Anlage) ausgeschlossen ist.

Südlich an die Straße „Am Bahndamm“, die am westlichen Rand des nördlich anschließenden Wohngebietes liegt, wird eine für Personenkraftwagen ausreichend dimensionierte Wendeanlage auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „In der Bitz“ ergänzt.

Durch eine übermäßige Verdichtung im Bereich dieser Straße hat sich in der jüngeren Vergangenheit ein deutlicher Verkehrskonflikt entwickelt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die darin festgeschriebene städtebauliche Neuordnung der südlich angrenzenden Flächen bot die einmalige Chance, durch Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur eine Korrektur vorzunehmen. Diese Verkehrsanlage dient nur untergeordnet der Erschließung des autoverkehrsreduzierten Wohnbereiches im südlichen Anschluss; der Anger bzw. Quartiersplatz wird aus östlicher Richtung über die an die oben beschriebene Einhangstraße angehängte Stickerschließung angebunden.

Das oben beschriebene Verkehrsnetz für den Individualverkehr wird ergänzt durch ein dichtes und verbindendes Netz aus Fuß- und Radwegen, welches vor allem die Durchlässigkeit auch in Nord-Süd-Richtung bei einem eher Ost-west-orientierten Autoverkehrserschließungssystem fördert und eine Verbindung der bestehenden Quartiere nördlich und südlich des Plangebietes erreicht.

Die Erschließung mit Verkehrsmitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die optimale fußläufige Anbindung über die neu erweiterte Personenunterführung an den Umwelt-

⁴ Gesamtverkehrsplan Grünstadt, Verkehrskonzept, Modus Consult Ulm GmbH, März 2003

bahnhof gesichert. Von diesem Verkehrsknoten besteht heute Anschluss an den regionalen Busverkehr sowie den schienengebundenen Nahverkehr im leistungsfähigen Stundentakt („Rheinland-Pfalz-Takt“). Nach Aufnahme des Betriebes der projektierten City-Bus-Linien, die eine Ergänzung des bestehenden eher regional ausgeprägten Busverkehrs darstellen, wird ausgehend vom Umweltbahnhof in einer ersten Entwicklungsstufe über drei Ringlinien das Stadtgebiet der Stadt Grünstadt inkl. der beiden Vorortgemeinden bedient. Nach Realisierung des Baugebietes „In der Bitz“ ist die Erweiterung des Netzes um eine vierte Linie angedacht (diesbezügliche grundsätzliche Vorgespräche wurden im Rahmen der ExWoSt-Begleitforschung im Herbst 2001 geführt), die über die anfangs beschriebene Einhangstraße auch den östlichen Teil des Baugebietes erschließt und somit eine gleichbleibend gute Erschließungsqualität mit Verkehrsmitteln des ÖPNV in allen Baugebietsteilen (Erreichbarkeit einer Haltestelle in allen Teilen in einem akzeptablen Radius von < 300 m) sicherstellt.

Ergänzt werden soll das Angebot des ÖPNV durch ein Car-Sharing-Angebot, welches parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans durch Gespräche mit potenziellen Betreibern und erfahrenen Dienstleistern initiiert wird. Höchstwahrscheinlich soll der Umweltbahnhof der Standort dieser Car-Sharing-Fahrzeuge werden.

3.5 Immissionen und Emissionen

3.5.1 Verkehr

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie, die durch die Reaktivierung des Teilstücks in Richtung Monsheim und die Einbindung in den Rheinland-Pfalz-Takt eine Aufwertung des Angebotes erfahren hat, sah der Plangeber potenziell die Möglichkeit zu Unverträglichkeiten mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund wurde durch den Plangeber ein Fachgutachter zur gutachterlichen Beurteilung dieser Situation beauftragt. In seinem Gutachten vom 16.02.2001 (Untersuchungsbericht 00.0606) kommt das beauftragte Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der planerisch maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten sind (deutliche Unterschreitungen bei der Berechnung um ca. 8 dB(A)). Somit sind aus Sicht des Gutachters keine Unverträglichkeiten aufgrund der Schienenverkehrslärms zu erwarten. Das angesprochene Gutachten wurde dem Textteil in der Anlage zu Informationszwecken beigegeben.

Weiterhin ist aus schalltechnischer Sicht zu berücksichtigen, dass im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Teil I Änderung 4 mit Erweiterung I“ anschließt. Dieser Bebauungsplan setzt für den westlich an die „Carl-Zeiss-Straße“ angrenzenden Bereich bis ungefähr 125 m westlich entlang der Straße „In der Haarschnur“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. In der westlichen Verlängerung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um Aufschluss über die in diesem Bereich vorherrschenden Immissionswerte zu bekommen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung der Nachbarschaft des östlichen Teilbereiches des geplanten Wohngebietes zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nord sowie der Einwirkungen des von der Obersülzer Brücke ausgehenden Straßenverkehrs auf das Baugebiet in Auftrag gegeben.

Der Schallgutachter, Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, kommt in seinem Gutachten vom 21.05.2003 (Untersuchungsbericht 00.0606A) zu folgendem Ergebnis:

Wie bereits aus der ersten schalltechnischen Untersuchung hervorgegangen ist, unterschreiten die vom Zug- und Busbetrieb im Bereich des Umweltbahnhofes Grünstadt sowie von den bestehenden Straßen nördlich und südlich des Plangebietes ausgehenden Geräusche die im Plangebiet nach DIN 18005 geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte.

Die Zusatzbelastung durch die Geräusche der Erschließungsstraßen im Plangebiet überschreiten an den festgelegten Immissionsorten entlang der Nord-Süd-Verbindung (Kurzschluss) die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) um bis zu 5,2 dB(A) im Prognose-Null-Fall und um bis zu 4,1 dB(A) in der Prognose Verkehrskonzept 3-Fall.

Lastfälle auch beschreiben? Wie in Gutachten?

. Diese Überschreitungen sind als deutlich zu bewerten, aber im Zuge der Erschließung des Plangebietes nicht zu vermeiden.

Ausgangsdaten Straßen- und Schienenverkehr sowie Ausgangsdaten Gewerbe sowie Verkehrsgutachten bzw. –konzeption der Stadt, die der Untersuchung zu Grunde gelegen haben erwähnen????

Die Gesamtemissionen aller Verkehrswege führen zu keiner weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel im Vergleich zu den Einzelberechnungen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden an den Gebäuden angrenzend an die Durchgangsstraße passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird der Schutz der Menschen vor Geräuscheinwirkungen durch eine entsprechende Grundrissorientierung sichergestellt: Zu schützende Aufenthaltsräume - insbesondere Schlafräume – sollen auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet werden; dagegen können weniger lärmempfindliche Räume, wie Treppenhäuser, Bäder, WC's, Küchen und Abstellräume, nach außen bzw. zu den Verkehrsstrassen hin liegen.

Die Gesamtimmissionen des Verkehrslärms Zug- und Busverkehr sowie des Verkehrslärms im Plangebiet und den umliegenden Straßen liegen am Tag im Plangebiet bei maximal 60 dB(A). Sie sind damit in den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 einzuordnen. Diese Anforderungen werden von allen heute aus wärmetechnischen Gründen erforderlichen Isolierglasscheiben erfüllt, so dass an die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude keine erhöhten Schallschutzanforderungen zum Schutz gegen Außenlärm gestellt werden müssen.

Im Rahmen des Ordnungsrechtes kann zudem der Anteil des Schwerlastverkehrs auf der Verbindungsstrecke „Am Schmittengraben – Schlachthofstraße“ verhindert werden. Des weiteren ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorgesehen.

Die Zufahrt zum häufiger frequentierten P&R-Parkplatz wurde entsprechend der damit verbundenen stärkeren Emissionsbelastung im Zugangsbereich in das Baugebiet direkt abgeführt. Somit können Belastungen für neu geplante wohnbauliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Angrenzend an den parallel zum Standort der P&R-Anlage verlaufenden „Haarschnurweg“ wurde eine öffentliche Grünfläche zum Mischgebiet hin integriert, die eine visuelle Abschirmung durch Pflanzvolumen aufnimmt und durch die gesicherte Fläche bei später auftretenden eventuellen Immissionskonflikten, die bei derzeitigen Belastungsmodellen nach einer überschlägigen Berechnung nicht zu erwarten sind, Reaktionsmöglichkeiten (z.B. Integration eines Walls) bietet.

3.5.2 Gewerbe

Die Emissionen der angrenzenden Gewerbeflächen überschreiten die im Plangebiet geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte an fast allen Immissionsorten im Plangebiet, in Teilbereichen erheblich.

Der Schallgutachter geht daher in seinen Berechnungen von einer Reduzierung der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) auf den angrenzenden Gewerbeflächen aus: Im Tag- und Nachtzeitraum werden die Geräuschemissionen auf 55 dB(A)/40 dB(A) und auf den übrigen Gewerbeflächen auf 60 dB(A)/45 dB(A) beschränkt.

Eine Beschränkung der Geräuschemissionen der Gewerbeflächen führt zu einer erheblichen Reduzierung der Beurteilungspegel. Sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum treten an den Immissionsorten im dem Bereich des Plangebietes, der im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet „In der Haarschnur“ angrenzt, nur noch Überschreitungen der geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) von 1,4 dB(A) auf.

Aufgrund dessen plant der Stadtrat, den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Teil I Änderung 4 mit Erweiterung I“ dahingehend zu ändern, als dass eine Umplanung des ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ erfolgt.

Es bleibt festzustellen, dass bei der Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ und den Einschränkungen der Lärmemissionen der Gewerbegebiete die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sowohl hinsichtlich des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms die immissionsrechtlichen Anforderungen erfüllen.

3.5.3 Gerüche

An möglichen Geruchsbelastungen wurden vom Plangeber nachfolgende Emittenten berücksichtigt:

- Biokompostwerk des Landkreises Bad Dürkheim, Obersülzer Straße,
- Fa Bormann, ebenfalls Obersülzer Straße,
- Kläranlage der Stadtwerke Grünstadt.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Immissionsprognose, Ingenieurgesellschaft Technischer Umweltschutz, Berlin) ist im Fall des Biokompostwerkes nicht mit einer unverträglichen Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet zu rechnen.

Ebenfalls ist die Geruchsbelastung ausgehend von der Schornsteinanlage der Fa. Bormann (kunststoffverarbeitender Betrieb) nicht unverträglich für die geplanten Nutzungen einzustufen. Die vorliegenden gutachterlichen Beurteilungen (Aktennotiz des TÜV Pfalz e.V. vom 05.10.1995 mit Ergänzung vom 14.10.1995) bestätigen den Plangeber in seiner Auffassung.

Die oben erwähnten Gutachten können jederzeit zu den üblichen Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauamt eingesehen werden.

Im Fall der Kläranlage der Stadtwerke Grünstadt wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Unterscheidung in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche für das östliche Drittel) aufgegriffen und im Rahmen der Vorentwurfserstellung nochmals hinterfragt. Der Plangeber entschied sich dafür, einen 300 m-Radius – ausgehend von den Faulbehältern der Kläranlage – von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Darstellungen des Städtebaulichen Rahmenplans). Diese planerische Reaktion ermöglicht aus Sicht des Plangebers – unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hauptwindrichtungen und der bestehenden örtlichen Erfahrungen in der Nachbarschaft der Kläranlage – sicherzustellen, dass sich aus der Nachbarschaft von Wohnen und Kläranlage keine Unverträglichkeiten ergeben bzw. Immissionskonflikte vermieden werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über ein Schmutzwasser-Kanalisationsnetz an das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Um die Realisierungsfähigkeit dieser gesetzlichen Forderung zu überprüfen, beauftragten die Stadtwerke Grünstadt ein Fachingenieurbüro mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens. Nach diesen Untersuchungen zeigte sich, dass im allgemeinen die aus fachlicher Sicht notwendigen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht zu erreichen waren und dass somit das Plangebiet für eine dezentrale, flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches auf der östlich der geplanten Einhangstraße anschließenden Fläche kann von einer ausreichenden Versickerungsleistung ausgegangen werden.

Ausgehend von diesen Ergebnissen erstellte ein weiteres Fachingenieurbüro eine hydraulische Vorbemessung für die notwendigen Ableitungs- und Abpufferungsanlagen (Gräben) für unbelastetes Oberflächenwasser. Dabei wurde von nachfolgendem Konzept ausgegangen:

Zusätzlich zu Ableitungsgräben im Umfeld der beiden Schmittengräben wird das Gebiet von zwei weiteren, auch in West-Ost-Richtung verlaufenden Grabenanlagen durchzogen, die in einer Grünfläche östlich anschließend an die geplante Einhangstraße zusammengeführt und im südlichen Teilabschnitt dieser Grünfläche in einer flächigen Versickerungs- und Rückhalte mulde enden. Hierbei besteht ausgehend von dieser Mulde ein Notüberlauf an den Vorfluter. Dabei wurden für die Grabenanlagen folgende Annahmen getätigt: Trapezförmiger Querschnitt mit einer Grundbreite von mind. 0,4 m, einer Grabentiefe von ebenfalls 0,4 m sowie einer Wasserspiegelbreite von 1,2 m. Aufbauend auf diesen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden entsprechende Grünzonen in die Baustruktur integriert, die neben der linearen Durchgrünung des Siedlungskörpers eine naturnahe und schadlose Ableitung und Retention des unbelasteten Oberflächenwassers ermöglichen. Diese Vorgehensweise wurde zwischenzeitlich mit der zuständigen Fachbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, abgestimmt.

Um dieses System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zusätzlich zu entlasten, ist für den privaten Bauherren eine Retention im Form einer Zisterne bzw. die Brauchwassernutzung zu empfehlen. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Da das planungsrechtliche Instrumentarium des § 9 BauGB abschließend ist und dabei keine Möglichkeiten zur verbindlichen Festsetzung einer Anlage von Zisternen bzw. der Brauchwassernutzung besteht, beschränkte sich der Plangeber auf diese Hinweise.

3.7 Altlasten

Während der Aufstellungsphase zum Vorentwurf dieses Rechtsplans wurde im Zuge der Anlage bzw. des Rückbaues einer Baustraße für Bauarbeiten im Bereich des Umweltbahnhofs auf einer Teilfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches (betroffene Parzellen-Nr. 2689/2, 2687, 2722/1, 2725/1, 2723/1) Ablagerungen von Bauschutt festgestellt. Dies wurde durch Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Grünstadt aktenkundig gemacht.

Der Plangeber informierte die zuständige Fachbehörde und ließ Hinweise aus dem Altlasten- und Altablagerungskataster Rheinland-Pfalz prüfen. Eine solche Verdachtsfläche war nicht bekannt, so dass sich der Plangeber zu einer orientierenden Erkundung der Problematik durch einen Fachgutachter entschloss.

Das Gutachten zur Altlastenbewertung Reg.-Nr. Homburg/AA 02-22013 vom 22.03.2002 kommt dabei nach Auswertung der Bodenproben aus 13 Kleinrammbohrungen zu dem Ergebnis, dass sich keine auffälligen organoleptischen Befunde zeigen und keine relevante Kontamination festgestellt werden kann, die einen weiteren Handlungsbedarf bzw. Nutzungsbeschränkungen für die Nachnutzung auslösen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind somit erfüllt.

Das angesprochene Gutachten wurde dem Textteil in der Anlage zu Informationszwecken beigegeben.

3.8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB). Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde vom Plangeber noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

4 UMWELTBERICHT

Für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans besteht für das Vorhaben aufgrund einer **überbaubaren Baufläche von ca. 27.650 m²** nach Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG und somit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, für die der Umweltbericht den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen schaffen soll.

4.1 Beschreibung des Planvorhabens

4.1.1 Art des Vorhabens

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „In der Bitz“ soll ein Wohngebiet entwickelt werden, welches sich deutlich nach den Prinzipien eines modernen, an Nachhaltigkeit ausgerichteten Städtebaues orientiert. Hierbei sollen städtebauliche Strategien zur CO₂-Minderung bzw. Kostenreduktion im Städtebau gesucht werden und konsequent planungsrechtlich umgesetzt werden. Dabei sollen mäßig bis stärker verdichtete Wohnbereiche entstehen, die an geringer dimensionierte, nicht nur sektoral am motorisierten Individualverkehr orientierte Erschließungsanlagen angeschlossen werden.

Der vorliegende Standortvorteil der optimalen fußläufigen Erreichbarkeit des zentralen Umsteigeknotens des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und das im Zuge der Baugebietsentwicklung parallel aufgewertete und ergänzte öffentliche Verkehrsangebot (Etablierung einer City-Bus-Linie als Ergänzung des bestehenden Regio-Bus-Angebotes, Car-Sharing-Angebot als Ergänzung des Öffentlichen Verkehrsangebotes) soll sich auf die gewählte städtebauliche Struktur durch eine Zurücknahme der Dominanz des Erschließungsaufwandes für motorisierten Individualverkehr auswirken.

Diese dargestellten kommunalen Zielsetzungen und ihre Umsetzung in einem eher kleinstädtisch, suburbanen Raum erschienen dem Land Rheinland-Pfalz so interessant, dass eine parallele Begleitforschung im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) zugesprochen wurde.

4.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept **47,1 % (5,5 ha) als Allgemeines Wohngebiet und ca. 7,4 % (0,8 ha) als Mischgebiet** entwickelt werden sollen, wobei nach den gewählten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Bauflächen von aufgerundet 2,8 ha auszugehen ist.

Weitere Versiegelungen entstehen durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. motorisierten Individualverkehr

von rund 1,9 ha einem Anteil von 16,4 % an der Gesamtfläche des Bebauungsplans entspricht (unter Berücksichtigung der flächenmäßig sich deutlich auswirkenden Platzflächen der Quartiersmitte und des Angerbereichs innerhalb des verkehrsreduzierten Wohngebietes).

Zusammengefasst muss nach Realisierung der gesamten Planung von einer Inanspruchnahme von Grund und Boden (Versiegelung) in Höhe von ca. 4,7 ha (ca. 40,5 %) der Geltungsbereichsfläche ausgegangen werden.

Im Gegenzug muss aus Sicht des Plangebers beachtet werden, dass durch die Anlage und Erweiterung öffentlicher und privater Grünflächen, durch Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen im Bereich der Bauflächen nach Aussage des vorliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags ein entsprechendes flächenmäßiges Aufwertungspotenzial gegenüber der Wertigkeit einiger bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen aus Sicht des Naturraum- und Landschaftspotenzials erreicht werden kann.

4.1.3 Angaben zum Standort

Das Baugebiet „In der Bitz“ liegt am östliche Ortsrand der Stadt Grünstadt und schließt östlich an die bestehenden Bahnanlagen des Umweltbahnhofs Grünstadt an. Durch die im Zuge der Aufwertung des Umweltbahnhofs verlängerte Personenunterführung auf die Ostseite der Bahnanlagen ist das Plangebiet optimal fußläufig an die Innenstadt der Stadt Grünstadt angeschlossen.

Der genaue Geltungsbereich sowie die eingeschlossenen Flurstücke des Bebauungsplans sind aus der beiliegenden Planzeichnung bzw. aus der Beschreibung des Abschnitts 1.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ wird in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“⁵ des Landes Rheinland-Pfalz als wichtiger Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz mit dem Ziel „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und „Entwicklung der Gräben“ („Schmittengräben“) dargestellt. Diese Vorgaben sind bei Planungen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

4.1.4 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ handelt es sich um die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Kleingartenanlagen und streuobstwiesenähnlicher Gärten in unterschiedlichsten Ausprägungen.

Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potenziale Boden, Wasser, Klima und Luft, des Arten- und Biotoppotenzials sowie des Landschaftsbilds und des Erholungspotenzials resultieren überwiegend aus Eingriffen in gewachsene Biotopstrukturen und aus Neuversiegelungen des Bodens durch Überbauung der Grundstücke und die Anlage von Erschließungsstraßen.

4.1.5 Darstellung der Festsetzungen

Innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „In der Bitz“ werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und ergänzenden Grün- bzw. Kompensationsflächen verbindlich geregelt. Dabei werden Allgemeine Wohngebiete in unterschiedlicher struktureller Ausprägung (Bauweise, Verdichtung) sowie Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am gewählten städtebaulich-strukturellen Baukonzept und ermöglichen die Umsetzung des gewünschten Verdichtungs-

⁵ Ministerium für Umwelt und Forsten, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht: Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Dürkheim, Stadt Neustadt. 1997

grades in den unterschiedlichen Bauweisen für die Einzelbereiche. Dabei blieb der Plangeber in weiten Teilen deutlich unter den normierten Obergrenzen der Verdichtung aus § 17 BauNVO und wählte zudem für weite Teile des Baugebietes die Festsetzung einer maximal zulässigen absoluten Grundfläche. Diese Vorgehensweise stellt aus Sicht des Plangebers sicher, dass sich insbesondere bei großen Grundstücken keine unnötige Versiegelung ergibt, die sich aus der Motivation der Errichtung eines zeitgemäßen Komfortansprüchen genügenden Hauses alleine nicht ableiten lässt.

Die ergänzenden Grünflächen nehmen ein Funktionsbündel von sich ergänzenden Funktionen auf. Neben stadtoökologischen Positivwirkungen (Durchgrünung, Verdunstungspotenzial) sind hierbei vor allem die Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes (Aufenthaltsfunktion) sowie die Integration von Anlagen für eine naturnahe Behandlung von unbelastetem Oberflächenwasser zu nennen.

Zusätzlich zu den stadtoökologischen Festsetzungen für öffentliche Flächen (Begrünung von Verkehrsflächen, öffentliche Grün- bzw. Kompensationsflächen) beinhaltet die Satzung Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen, die eingriffsminimierende Funktion haben.

Ergänzt wird dieser Festsetzungskatalog um Festsetzungen zur Gestaltung und Verortung der Erschließungsanlagen, die aufgrund der Zielsetzung des CO₂-mindernden und kostenminimierenden Städtebaus eher begrenzt am unteren funktionalen Limit ausgebildet wurden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist naturräumlich dem südlichsten Teil des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes in Verlängerung des Haardtrandes zuzuordnen. Das Landschaftsbild wird durch die traditionelle Besiedelung dieser Region beeinflusst.

Der unbebaute Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ umfasst überwiegend ackerbauliche Nutzflächen, Kleingartenanlagen und streuobstwiesenähnliche Anlagen in verschiedenen Ausprägungen, die teilweise durch Strauch- und Baumhecken aufgelockert und gegliedert werden. Bisher war das in Randlage befindliche Gebiet durch die periphere, schlecht erschlossene Lage östlich der Bahnlinie von einer städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen.

Es sind keine Siedlungsflächen im Bestand des Plangebietes vorhanden, allerdings ist das überwiegend unbefestigte, landwirtschaftlich geprägte Wegenetz aus Sicht der wohnstandortnahen Freizeitnutzung von Bedeutung.

Anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ schließen sich nördlich und südlich bebaute Bereiche (im Norden ein Wohngebiet, im Süden ein Misch- und Gewerbegebiet) an. Die Übergangszonen werden dabei im Süden durch die ausgeprägte Grünzone entlang des „Ersten Schmittengrabens“ und im Norden durch den derzeit nicht naturnah ausgestalteten „Zweiten Schmittengraben“ gebildet.

Das gesamte Plangebiet wird in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz als wichtiger Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz mit dem Ziel „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt. Eine Entwicklung und Verknüpfung der beiden „Schmittengräben“ soll ebenfalls erfolgen.

Durch diese Festsetzungen sollen auf der Naturraumebene Systeme schutzwürdiger Biotope entwickelt werden, die als funktionsfähiges Ganzes in die Umgebung integriert sind und einen

räumlichen Verbund darstellen. Diese Vorgaben sind bei der Überplanung des Bereichs zu berücksichtigen.

4.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischen Planungsbeitrag für den Bebauungsplan erstellt. Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können diesem entnommen werden.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

4.2.2.1 Schutzgut Menschen

Trotz der sich aufgrund der peripheren Lage ergebenden ungünstigen Anbindung an das gesamtstädtische Wegenetz hat der Planbereich eine Bedeutung als wohnstandortnaher Freiraum und kann fußläufig insbesondere aus dem nördlich anschließenden Wohngebiet erreicht werden.

Weiterhin fungiert der Bereich aufgrund seiner teilweisen Kleingartennutzung als Freizeitraum. Für die beschriebene Kleingartennutzung, die sich traditionell in städtischen Siedlungskörper auf randlichen Restflächen entwickelt hat, ist es nach der Erfahrung schwierig entsprechende Ersatzräume zu vitalisieren.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Auf den derzeit intensiv ackerbaulich sowie gärtnerisch genutzten Flächen ist das vorhandene Pflanzenpotenzial wenig differenziert. Im Gegensatz hierzu stehen die brachliegenden Flächen und die älteren, zum Teil verwilderten Kleingärten oder streuobstwiesenähnlichen Bereiche sowie die teilweise natürlich ausgeprägten Strauch- und Baumhecken in den Randbereichen des Plangebietes, die sich durch eine vielfältige Flora auszeichnen. Eine genauere Dokumentation des aktuellen Bestandes ist dem Landespflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan „In der Bitz“ zu entnehmen.

Aufgrund der mit der Überplanung verbundenen abweichenden Parzellenstruktur aus wohnbaulicher Nutzung und Ziergärten ist es im Regelfall nur sehr schwer möglich, auch einzelne Pflanzobjekte planerisch in das neue Konzept zu integrieren. Dennoch wird angestrebt, die besonders markanten, einzeln stehenden Walnussbäume, deren Lage sich aus dem Bestandsplan zum Landespflegerischen Planungsbeitrag ergibt, in das Konzept zu integrieren. Sie sind aufgrund ihrer Größe und ihres Alters für die Planung beachtenswert und sollen demnach erhalten werden.

4.2.2.3 Schutzgut Tiere

Ähnliche Faktoren, wie sie beim Schutzgut Pflanzen beschrieben wurden, gelten auch für das Schutzgut Tiere, da beide Schutzgüter in einem engen Zusammenhang stehen.

Auf den intensiv genutzten Flächen und der damit verbundenen Oberflächen- und Pflanzstruktur ist die Artenvielfalt der Tierwelt aufgrund fehlender Lebensräume erheblich eingeschränkt. Hier sind zu Zeiten vorhandener Feldfrucht überwiegend Insektenarten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen anzutreffen. Weiterhin werden diese Flächen zeitweise von der Feldlerche und dem Feldhasen frequentiert.

Wiederum im Gegensatz hierzu bieten die Ruderalflächen und älteren Gärten, die teilweise einen streuobstwiesenähnlichen Charakter haben, einen sehr abwechslungsreichen Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten. Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten auf diesen Flächen liegen allerdings nicht vor.

4.2.2.4 Schutzgut Boden

Durch die gegenwärtige Bodennutzung ist eine weitgehende Versieglungsfreiheit gesichert. Lediglich das landwirtschaftlich geprägte Wegesystem innerhalb des Plangebietes weist zum Teil vollversiegelte Bereiche auf.

Da es sich innerhalb des Plangebietes um ein nur leicht geneigtes Relief handelt, sind gegenwärtig auch keine Eingriffe in die Oberflächengestalt festzustellen.

Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch durch die künstliche Nährstoffanreicherung, bedingt durch Düngemittel- und Biozideinträge, und die Auswaschung dieser Schadstoffe in das Grundwasser ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone festzustellen.

4.2.2.5 Schutzgut Wasser

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert flächig und nah am Anfallsort über die belebte Bodenschicht. Bei Starkregenereignissen kommt es – insbesondere aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels – zu einem oberflächigem Abfluss in Richtung „Erster Schmittengraben“.

4.2.2.6 Schutzgut Luft

Durch das geringe gliedernde, lineare Pflanzvolumen insbesondere im östlichen Teilbereich des Plangebietes kommt es – insbesondere unter Berücksichtigung der allgemein vorherrschenden Hauptwindrichtungen – zu einem ungehinderten Luftabfluss.

Der Standort ist großräumig allerdings durch die Vorbelastungen der benachbarten emittierenden Anlagen und Betriebe (Kläranlage, Biokompostwerk, etc.) geprägt, auch wenn das Emissionsvolumen bzw. die wahrnehmbare Emissionsqualität keine Unverträglichkeiten mit der bestehenden bzw. einer geplanten wohnbaulichen Nutzung auslöst.

4.2.2.7 Schutzgut Klima

Von einer baulichen Nutzung freigehaltene Bereiche in Nähe des bebauten Siedlungskörpers haben grundsätzlich große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den lokalen Temperaturausgleich. Gleichwohl ist aufgrund des teilweise mäßigen Pflanzvolumens in Teilbereichen verbunden mit einem geringen Verdunstungspotenzial sowie der umschlossenen Lage in Nachbarschaft von zwei vollständig bebauten Bereichen an diesem Standort nur eine durchschnittliche Wirkung für das lokale Klima zu unterstellen.

4.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Bedingt durch die Lage des Plangebietes zwischen zwei sowohl im Norden als auch im Süden angrenzenden bebauten Gebieten kommt es zu einer lückenhaften Ortsrandsituation im Osten des Stadtgebietes von Grünstadt. Durch die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung und die abgegrenzten, eingezäunten Kleingartenbereiche wird dieser Eindruck verstärkt, da auch eine landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung nicht vorhanden ist.

4.2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem Wissensstand des Plangebers im Plangebiet nicht vorhanden. Zu erwähnen sind an dieser Stelle allerdings die intensiv ackerbaulich genutzten Betriebsflächen, die das Bild der Kulturlandschaft prägen und die Identität der Region repräsentieren. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts und der sich abwechselnden Lage von landwirtschaftlichen Flächen und privaten Gartenanlagen sind die in diesem Gebiet vorhandenen ackerbaulichen Nutzflächen allerdings aus betriebswirtschaftlicher Sicht eher ungünstig zu bewirtschaften.

4.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabensbezogene Wirkungen, sondern um Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter entstehen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern an dem untersuchten Standort bereits von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur geprägt.

- Schutzgut Menschen: Mischung aus landwirtschaftliche Nutzflächen und Kleingärten in unterschiedlichster Ausprägung ⇒ teilweise geringer Aufenthaltswert mit fehlenden Landschaftselementen bzw. Abgrenzung von private Flächen ⇒ eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung ⇒ geringe Nutzungsintensität führt zur Vernachlässigung der Anbindung ans bestehende Wegenetz
- Schutzgut Pflanzen: Unterschiedlich geprägte Vegetation aufgrund der vorhandenen Nutzungen ⇒ teilweise artenarme Pflanzendecke, aber auch artenreiche und wertvolle Grünstrukturen ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Tiere: Teilweise fehlende Habitatstrukturen, aber auch artenreiche und wertvolle Grünstrukturen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsarten ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: Unversiegelte, durch Besiedelung geprägte Fläche ⇒ mäßige bis mittlere Ertragsleistung des Bodens ⇒ zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ⇒ Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser ⇒ künstliche Nährstoffanreicherung
- Schutzgut Wasser: Zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr durch teilweise landwirtschaftliche Nutzung ⇒ Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser ⇒ Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
- Schutzgut Klima: Teilweise geringes bis mäßiges Pflanzenpotenzial ⇒ verringerte Verdunstung von Oberflächenwasser ⇒ durch geringe Abstrahlung begünstigte Kaltluftproduktion ⇒ ungehinderter Kaltluftabfluss durch unzureichende lineare und gliedernden Pflanzvolumen
- Schutzgut Luft: Unzureichende gliedernde und lineare Pflanzvolumen ⇒ günstiger Luftabfluss ⇒ Beeinflussung des regionalen Klimas
- Schutzgut Landschaft: Lückenhafte Ortsrandsituation aufgrund angrenzender, bebauter Gebiete ⇒ aufgrund vorhandener Nutzungen fehlende natürliche Ausgestaltung ⇒ mäßige Einbindung in das Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft
- Kultur- u. Sachgüter: Teilweise durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägte Kulturlandschaft ⇒ in diesen Bereichen Fehlen von gliedernden Pflanzvolumen ⇒ fehlende Habitatstrukturen ⇒ geringer Aufenthaltswert

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ nicht durchzuführen, da nach dem Landschaftsinformationssystem Rhein-

land-Pfalz – Natura 2000⁶ keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nach der EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) betroffen sind oder berührt werden.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

4.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in vorher beschriebene und bestandsbewertete Schutzgüter. Diese Einzeleingriffe lassen sich allerdings nur bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist insofern sehr problematisch. Vielmehr ist es notwendig, auch verbal-argumentative Aspekte der unterschiedlich wertvollen Biototypen sowie die verschiedenen Möglichkeiten von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erfassen, um gemäß der individuellen Situation an diesem Standort zu einem gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange zu kommen.

Im Sinne dieser Vorgehensweise wird insofern im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „In der Bitz“ ein Berechnungsmodell angewandt, das sowohl quantifizierbare als auch nicht quantifizierbare Eingriffe in der Bilanzierung berücksichtigt, um den erforderlichen Kompensationsbedarf dennoch flächenmäßig erfassen zu können und die nachteiligen Umweltauswirkungen in die Eingriffsregelung einbinden zu können.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potenziellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Potenziale werden nachfolgend aufgezeigt:

4.4.1.1 Schutzgut Menschen

Durch die Entwicklung eines Neubaugebietes wird Baulandvolumen geschaffen, welches geeignet ist, die regionale Wohnungs- und Immobilienmarktsituation zu entspannen und für eine Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Durch die inhaltliche Orientierung zu einem CO₂-mindernden und kostenminimierenden Städtebau werden zwangsläufig die in unseren heutigen Baugebieten dominierenden Verkehrsfunktionen zurückgedrängt und in der Folge mehr Freiräume für einen Aufenthalt im Wohnumfeld berücksichtigt. Durch die Lage an einem Hauptknoten des ÖPNV kann ein hochwertiger, gut angebundener Wohnstandort geschaffen werden, der auch für Arbeitsplatzstandorte in den nahegelegenen Verdichtungsräumen attraktiv ist.

Negativ ist zu bewerten, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Gebiete ein nahegelegener Freiraum mit mäßigem Freizeitwert verloren geht und die Errichtung von Neubauvorhaben einerseits temporär mit Baustellen-Lärm verbunden ist und mittelfristig mit einer – wenn auch nicht unverträglichen – Zunahme an Verkehrsbelastungen durch Individualverkehr zu rechnen ist.

Eine Belastung durch bestehende Lärm- bzw. Geruchsemissionen konnte zum einen durch eine gutachterliche Überprüfung und zum anderen durch die Auswertung bestehender Unterlagen ausgeschlossen werden.

4.4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist nach Ansicht des Landespflegerischen Planungsbeitrags nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotopotenzials zu rechnen, da die Erhaltung einiger, für das Plangebiet besonders wertvoller Bereiche gesichert werden soll. Ein ausreichender Abstand der neu geplanten Bebauung zum struk-

⁶ Online im Internet: <http://www.naturschutz.rlp.de>

turreichen Biotop „Erster Schmittengraben“ sowie der einzeln stehenden, älteren Walnussbäume wird dabei gewährleistet und wurde auch planerisch berücksichtigt.

Die als Entwicklungsziel im rechtskräftigen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt enthaltene Zielsetzung der Renaturierung des „Zweiten Schmittengrabens“ wird durch die Festsetzungen entsprechend planungsrechtlich ermöglicht.

Eine Immissionsschutzpflanzung im Übergangsbereich zwischen bestehenden Bahnverkehrsanlagen und Neubaugebiet lässt sich im Bereich der westlich an die P&R-Anlage bzw. im nördlichen Verlauf westlich auf der an den „Haarschnurweg“ angrenzenden Kompensationsfläche in Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung des vorhandenen Bestandes berücksichtigen.

4.4.1.3 Schutzgut Tiere

Auch in diesem Zusammenhang ist die Erhaltung markanter Grünstrukturen, die einen abwechslungsreichen Lebensraum für verschiedenste Tierarten darstellen, zu nennen. Des Weiteren sind die geplanten innergebietlichen Grünvolumen zu berücksichtigen, die als Rückzugsflächen dienen sollen und sich als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt entwickeln können. So entschied sich der Plangeber, die Baukubaturen über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze in den unmittelbaren Randbereich des Straßenraums zu integrieren und somit im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ein zusammenhängendes Grünflächenpotenzial zu schaffen, das auch stadtoökologischen Zielsetzungen dient. Dieses wird zudem ergänzt durch ein von Bauflächen unabhängiges Grünflächennetz, welches neben der Aufnahme von Anlagen zur Behandlung von Oberflächenwasser mit seinem relativ hohen Grünvolumen Aufenthaltsqualität für die Kleintierwelt bietet.

4.4.1.4 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es – bezogen auf das Schutzgut Boden – zu Verlusten an gewachsenem Boden durch Versiegelung. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung von Teilflächen durch Düngung und Biozideinträge aufgrund intensiver ackerbaulicher Nutzung zu beurteilen.

Der Plangeber hat zur Minimierung des Versiegelungsgrades das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eher an den erfahrungsgemäßen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, welche aus Sicht des Plangebers insbesondere bei größeren Grundstücken eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ermöglichen würde. Durch die alternativ gewählte Festsetzungsform von absolut maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen kann dies weitgehend minimiert werden.

Durch die Orientierung zugunsten der Verkehrsangebote des öffentlichen Verkehrs konnte das Erschließungsgerüst für Anlagen des Individualverkehrs geringer ausfallen. In diesem Bereich konnte die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auch auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.4.1.5 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme dem Vorfluter zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Zudem ist der Wasserverbrauch aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen insgesamt höher einzuschätzen als durch die derzeitigen Nutzungen.

Positiv muss eine Minderung der Düngemittel- und Biozideinträge in das Grund- und Oberflächenwasser beurteilt werden, die derzeit in Teilbereichen des Plangebietes aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren.

Durch eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten bemüht sich der Plangeber die Verschärfung der Oberflächenwassersituation zu minimieren. Zudem werden durch das geplante Oberflächenwasserbehandlungssystem Volumina zur Retention bzw. Flächen zur semizentralen Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht geschaffen, was eine Verzögerung des Zuflusses zum Vorfluter bewirkt.

Die aus landespflegerischer Sicht noch eher anzustrebende dezentrale, anfallsortsnahe Versickerung auf dem privaten Grundstück konnte aufgrund der Bodensituation nicht realisiert werden.

Der Plangeber sieht sich durch die gebotenen Regelungsinstrumente der Bauleitplanung nicht in der Lage, weitergehend eingriffsvermeidend bzw. -minimierend auf den erhöhten Wasserverbrauch durch eine geänderte Folgenutzung steuernd einzugreifen. Er sieht eine erhöhte Nutzung der Ressource Wasser als grundsätzliche Folge einer Wohnentwicklung und regt einen eigenverantwortlichen sparsamen Umgang mit Wasser an. Um den Bauwilligen über eine sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers zu informieren, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4.1.6 Schutzgut Luft

Durch die Realisierung des Vorhabens sind aus Sicht des Plangebers keine unzumutbaren zusätzlichen Immissionsbelastungen der Luft durch Schadstoffe und Gerüche zu erwarten, die insbesondere im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen würden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind jederzeit für die wohnbaulichen Nutzungen im Plangebiet sowie im Umfeld eingehalten. Unverträglichkeiten aufgrund von emittierenden Nutzungen im Umfeld konnten durch den Plangeber anhand von vorliegenden Gutachten und Untersuchungen ausgeschlossen werden bzw. wurden wie im Fall der benachbarten Kläranlage durch die Integration von entsprechenden Schutzabständen, die sich an den planerischen Erfahrungswerten des „Landesabstandserlasses“ des Landes Rheinland-Pfalz orientierten, berücksichtigt.

Gleichwohl kommt es während der Realisierungs- und Nutzungsphase zu einer Erhöhung des Emissionsvolumens durch Verkehr, Hausbrand bzw. Bautätigkeit, die vom Plangeber aber im Hinblick auf die damit verbundenen Positivwirkungen insbesondere für das Schutzgut Menschen als vertretbar eingestuft werden.

4.4.1.7 Schutzgut Klima

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit. Allerdings wurden durch die großzügige innergebietliche Durchgrünung in Form des öffentlichen Grünflächennetzes sowie der begrünten, unbebaubaren Grundstücksanteile Möglichkeiten zur Kompensation der aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen aufgegriffen.

Über die Festsetzung einer Begrünungspflicht für die privaten, nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, welches sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirkt.

4.4.1.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „In der Bitz“ muss mit einer Veränderung des bestehenden Ortsrandbildes gerechnet werden. Aufgrund der bestehenden, lückenhaft wirkenden Situation kann bei einer Überplanung der Fläche eine Verbesserung in Form einer sinnvollen Eingliederung und eines natürlichen Übergangs zur freien Landschaft hin erreicht werden. Der Plangeber entschloss sich deshalb, über stringente Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und über die auf § 88 LBauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB gestützten bauordnungsrechtli-

chen Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers und seiner Dachausbildung eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukubaturen sicherzustellen.

4.4.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem Wissensstand des Plangebers im Plangebiet „In der Bitz“ nicht vorhanden, insofern sind keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Durch die Planung betroffene sonstige Sachgüter bestehen im Rahmen dieser Planung in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftungserträge und Flächengrößen einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Da sich diese Flächenpotenziale allerdings sehr kleinteilig unterteilt darstellen, ist aus Sicht des Plangebers die Vitalisierung dieser Flächen im Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Ordnung des Flächennutzungsplans als vertretbarer Eingriff zu werten. Nach Bodenordnung und Erschließung werden die jeweiligen Flächen einen vielfachen Wert der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen besitzen; insofern wird der durch die Realisierung der Planung ausgelöste Eingriff in das Schutzgut Sachgüter als privatnützig und vertretbar eingestuft.

4.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. den Verzicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden erreichen. Im Rahmen der vorliegenden Plankonzeption sind nach Auffassung des als Fachgutachten wirkenden Landespflegerischen Planungsbeitrags im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise in den Textteil aufgenommen worden:

- Hinweise zur Behandlung von unbelastetem Oberflächenwasser zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasserhaushalt.
- Durch die stringente Regelung des Überbauungsgrades werden nicht überbaubare Grundstücksanteile gesichert, wodurch ein übermäßiger Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen vermieden werden soll.
- Berücksichtigung der Ziele der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ zur Sicherung und Entwicklung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

4.4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Soweit sich Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund der verfolgten städtebaulichen Ordnung nach Abwägung der verschiedenen widerstreitenden Ansprüche und gewichteten Positionen nicht gänzlich vermeiden lassen, ist der Plangeber bestrebt, durch entsprechende Festsetzungen diese Eingriffe unter Wahrung der grundsätzlichen Zielrichtung weitestgehend zu minimieren. Dazu sind nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt worden:

- Bei der Anlage von Zufahrts- und Stellplatzflächen besteht die Verpflichtung zur Ausbildung in wasserdurchlässiger Bauweise (Ausnahme: Fahrspurenbereich). Somit kann die Versiegelung und der damit einhergehende Eingriff in die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Wasser weitgehend minimiert werden.
- Durch die Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit unbelastetem Oberflächenwasser (z.B. Retention, Brauchwassernutzung, etc.) liefert der Plangeber einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser. Weitergehende – über die Informationswirkung hinausgehende – unmittelbar rechtlich bindende Steuerungsinstrumente stehen dem Plangeber aufgrund der Beschränkung der Bauleitplanung auf bodenrechtliche Aspekte nicht zur Verfügung.
- Durch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern sowie von Fassaden ohne Gliederung durch Öffnungen kann das Pflanzvolumen sowie damit verbunden das Ver-

dunstungs- und Wasserspeicherungspotenzial flächig erhöht werden, so dass es zu einer Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft kommt.

- Durch intensive Begleitung der Realisierungsphase (Beratungsleistung) beabsichtigt der Plangeber, in die sich eventuell ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und Luft durch die Zunahme von Emissionen steuernd einzugreifen. Weitergehende – über die Informationswirkung hinausgehende – unmittelbar rechtlich bindende Steuerungsinstrumente stehen dem Plangeber aufgrund der Beschränkung der Bauleitplanung auf bodenrechtliche Aspekte nicht zur Verfügung.
- Durch die stringente Regelung der möglichen Höhen von baulichen Anlagen über die Festsetzung von Geschoßigkeiten sowie die Regelung über maximal zulässige First- und Traufhöhen kann der potenzielle Eingriff in die Schutzgüter Klima, Luft sowie Landschaft minimiert werden.
- Zudem ist es aus Sicht des Plangebers notwendig, den Eingriff in das Schutzgut Landschaft über Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft zu minimieren. § 88 der LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB bietet hier eine Regelungskompetenz, die der Plangeber eingriffsminimierend ausschöpft.

4.4.4 Ausgleichsmaßnahmen bzw. -wirkungen

Soweit Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter weder vermieden noch ausreichend minimiert werden können, sind die Eingriffsfolgen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Plangeber hat dazu die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen festgesetzt:

- Über die Festsetzung von Pflanzungen und Ansaaten auf öffentlichen Grün- bzw. Kompensationsflächen sowie ergänzend auf privaten Flächen kann die natürliche Ressource Boden gesichert und vor Erosion geschützt werden. Weiterhin entstehen durch dieses Grünvolumen kleinklimatische Positivwirkungen und Lebensräume für die Kleintierwelt, die über die linearen Grünstrukturen mit der freien Landschaft verbunden sind. Zusätzlich ist das entstehende Grünvolumen visuell als innergebietliche Durchgrünung und Gestaltungselement wirksam. Somit können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und Landschaft kombiniert teilweise ausgeglichen werden.
- Über Pflanzfestsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen der neu geplanten Bauflächen werden Flächen aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und aus Sicht der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und Landschaft aufgewertet.
- Über Pflanzregelungen zur Pflanzung von Laubbäumen kommt es im Zuge der Realisierung des Projektes zu einer Neuanpflanzung von ca. 300 hochstämmigen Laubbäumen. Dies führt zu einer Erhöhung des Verschattungs- und Verdunstungspotenzials, dient als Lebensraum für Insekten und Vögel und ist visuell im Rahmen der innergebietlichen Durchgrünung wirksam. Somit kann hierüber ein Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und Landschaft erreicht werden.
- Der Verlust des Erholungsraumes kann durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit einem weitgespanntem Wegenetz und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente ausgeglichen werden.
- Gleichzeitig wird durch diese Neugestaltung des Wohnumfeldes auch ein Ausgleich geschaffen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart und des Landschaftscharakters sowie die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen aus dem freien Landschaftsraum auf den Siedlungskörper.

4.4.5 Gewählte stadökologische Festsetzungen

Im Nachfolgenden werden die eingriffsminimierend bzw. ausgleichend wirkenden stadökologischen Festsetzungen für den Bebauungsplan „In der Bitz“ nochmals zusammengefasst dargestellt:

- Begrenzung des Überbauungsgrades auf ein nach normalen Erfahrungen für die angestrebte städtebauliche Struktur notwendiges Maß sowie Reduzierung des Überbauungsgrades insbesondere von großen Grundstücken durch den Vorzug einer absoluten, maximal zulässigen Grundfläche anstelle einer relativen Grundflächenzahl (in Teilflächen in Abhängigkeit zur angestrebten städtebaulichen Struktur).
- Stringente Regelungen zu den Gebäudekubaturen über Festzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der ortsgerechten Gestaltung der Baukörper.
- Begrenzung der Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.
- Sicherung eines ausreichenden Grünvolumens in Form von innergebietlichen bzw. randlichen Grünflächen. Diese übernehmen dabei verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen die kleinklimatischen Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen.
- Festsetzung zur Auswahl und Mindestqualität von zu verwendenden Pflanzen für die Pflanzfestsetzungen.
- Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten privaten Freiflächen, zur Bepflanzung von ungegliederten Garagenwänden und Bepflanzung von Stell- und Parkplätzen.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und darüber hinaus bestehende Eingriffe durch festgesetzte stadtoökologische Maßnahmen im Gebiet weitestgehend ausgeglichen. Bei diesen Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Stadt Grünstadt stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt.

4.5 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und der damit verbundenen Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der bestehenden Vorbelastung.

So ist eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere in Bodenabtragbereichen, auf die Bauphase beschränkt. Hier sind entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebes zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Vergleich zur heutigen Nutzung mit deutlich weniger Stoffeintrag zu rechnen, so dass sich dieser Effekt langfristig eher positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken wird.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine damit verbundene potenzielle Absenkung des Grundwassers, die Beschleunigung des Gebietsabflusses von Oberflächenwasser und die Veränderung der natürlichen Vorflut sind Resultate der mit der Realisierung der Planung verbundenen Neuversiegelung und lassen sich auch durch die gewählte und mit den örtlichen Besonderheiten abgestimmten Oberflächenwasserbehandlungskonzeption nicht gänzlich ausschließen. Nach Abwägung der Zielsetzung der Schaffung von Baumöglichkeiten für breite Kreise der Bevölkerung und dem mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden Marktentlastungseffekt sowie unter Berücksichtigung der besonderen und einmalig aktivierbaren Standortgunst erschien dem Plangeber diese verbleibende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vertretbar.

Der Verlust des bestehenden siedlungsnahen Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist aus Sicht des Plangebers allerdings nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen unverträglich stärkere oder langanhaltendere Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Wohngebiete, da insbesondere das neu geplante Gebiet einen hohen Freiflächen- und Grünanteil aufweist.

Der Verlust der Funktion des bestehenden Freiraumes als Ventilationsbahn zum Abfluss von Luftbewegungen besteht in der Störung des bodennahen Windfeldes durch die geplanten Gebäude. Durch die Anlage von mehreren Grünachsen in Ost-West-Richtung, die das gesamte Gebiet durchqueren, kann diese Funktionseinschränkung nicht vollständig vermieden werden. Insgesamt wird die Durchlüftungsfunktion zukünftig im wesentlichen oberhalb des Dachflächenniveaus angesiedelt sein. Inwieweit dieser Verlust der Ventilationsbahn Auswirkungen auf das Stadtklima von Grünstadt und die dortige lufthygienische Situation hat, lässt sich mit präziser Aussagenschärfe nur durch eine fachgutachterliche Untersuchung abschließend beurteilen. Vor dem Hintergrund der heute als relativ günstig einzustufenden Immissionssituation und der zu erwartenden, allenfalls geringfügigen Verschlechterung erscheint dem Plangeber ein solcher Untersuchungsaufwand allerdings unverhältnismäßig und die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen als maßvoll.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die aus Sicht des Plangebers gesamtstädtisch zu tolerieren sind. Auch der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich des Wohngebietes und der Erschließungsstraßen wird aus Sicht des Plangebers keine unzumutbaren Unverträglichkeiten auslösen. Insbesondere die aufgrund der speziellen Zielsetzung „CO₂-Minderung durch Städtebau“ angedachte intensive, fachliche und beratende Begleitung der Realisierungsphase wird hierbei erhebliche Minimierungspotenziale eröffnen, die dann konsequent genutzt werden können.

4.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

4.6.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ sowie der Entwicklung des Baugebietes „Battenbühl“ werden die derzeitigen Baulandreserven im Stadtgebiet der Stadt Grünstadt mobilisiert, um der erheblichen Nachfrage an Grundstücken für den Eigenheimbau nachzukommen und Marktentlastungseffekte auszulösen. Der Plangeber sieht diese Vorgehensweise vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten für breite Kreise der Bevölkerung als geboten an.

Damit werden die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt dargestellten und damit auch hinsichtlich möglicher alternativer Standorte abschließend geprüften Varianten für Wohnsiedlungsbereiche nunmehr planungsrechtlich weiter abgesichert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich diese Räume auch aufgrund ihrer insgesamt geringeren ökologischen Konflikte vergleichsweise zu anderen städtebaulichen Erweiterungsflächen anbieten. Der Plangeber sieht auf Ebene der Bebauungsplanung – vor dem Hintergrund der Entwicklungspflicht des § 8 BauGB – auch keinen Spielraum für grundsätzliche alternative Standortvergleiche. Diese Aufgabe wurde abschließend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt, die entsprechenden Darstellungen über die stattgefundenen Abwägungsprozesse können dem dazugehörigen Textteil entnommen werden.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass durch das Baugebiet „In der Bitz“ nunmehr ein siedlungskörpernaher Freiraum in einer Größe von ca. 11,6 ha städtebaulich überplant und für nachgefragte Nutzungsarten vitalisiert wird.

4.6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Im Rahmen der Erstellung der Gesamtkonzeption wurden in der Vorentwurfsphase unterschiedliche Bebauungskonzepte entwickelt, die aus Sicht des Plangebers grundsätzlich in ihrer Wirkung auf die Umwelt bzw. bezüglich der damit verbundenen Eingriffe in die nach dem UVP-Gesetz zu untersuchenden Schutzgüter in Qualität und Quantität ähnlich zu beurteilen waren.

Aufbauend auf diese eher grundsätzlich zu verstehenden Bebauungsvorschläge wurde als Ziel-Zusammenführung ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der auch einen Ausgleich der umweltrelevanten Ziele mit anderen eher sektoral bestimmten Zielsetzungen sucht und dabei eine Optimierung der stadtoökologischen Ansprüche erreichen kann. Dabei wurde den sektoral-fachlich begründeten Optimierungsvorschlägen des Landespflegerischen Planungsbeitrags soweit gefolgt, soweit nicht andere konträr verlaufende Zielsetzungen nach gründlicher Abwägung im Range vorgehen.

4.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Zusammenstellung nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen Umweltverträglichkeitsuntersuchung in Form der „Umweltverträglichkeitsstudie“ vorliegt, abgeleitet werden konnte und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang besitzt.

Viele Angaben beruhen somit auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen und wurden der Wirkungsanalyse des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der als fachliches Sondergutachten wirkt, entnommen.

Dort wurde eine entsprechende grobe Wirkungsabschätzung durchgeführt, um im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagieren und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ableiten zu können.

Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen, Beeinträchtigungen hydrogeologischer Art und die vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen für andere Siedlungsteile in der Realität nach der Realisierung durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht aber genauer und zielsicherer beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen in ihrem wirtschaftlichen Aufwand außer Verhältnis bzw. auf-

grund fehlender Planungsgenauigkeit nur mit begrenzter Aussagenschärfe durchgeführt werden können.

Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist aus Sicht des Plangebers im Verhältnis zu den dabei speziell für das geplante Baugebiet zu gewinnenden Ergebnissen und vor dem Hintergrund der potenziell zu erwartenden Schwere der Eingriffe in Schutzgüter unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses konkrete Planvorhaben gebunden werden sollten.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es aus Sicht des Plangebers erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und können, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

4.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Grünstadt plant die Vitalisierung von überwiegend ackerbaulich bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen in unterschiedlichsten Ausprägungen und ökologischen Wertigkeiten in einer Gesamtgröße von ca. 11,6 ha im unmittelbaren Anschluss an den Umweltbahnhof Grünstadt als zukünftigen Wohnstandort. Sie verspricht sich von diesem Bauprojekt unter den Zielsetzungen der „CO₂-Minderung“ und „Kostenminimierung durch Städtebau“ einen nachhaltig entwickelten Wohnstandort, der Entlastungseffekte für die gespannte Nachfragesituation für Eigenheime bietet. Dabei werden mäßig bis geringer verdichtete Wohnquartiere in unterschiedlichen Bauweisen geschaffen, die durch mischbauliche Bauflächen im Übergang zum südlich anschließenden Misch- und Gewerbegebiet im Umfeld der neu geplanten Quartiersmitte ergänzt werden. Die neu entstehenden Bauflächen werden durch ein eher zurückhaltend, an den Mindestbedürfnissen des Individualverkehrs orientiertes Verkehrssystem sowie ein großzügiges, verschiedene Funktionen aufnehmendes Grünflächensystem ergänzt.

Durch Realisierung und Nutzung des geplanten Vorhabens kommt es zu unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Um den Umfang der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine detaillierte Bewertung der Situation vor Realisierung des Vorhabens notwendig. Die nachfolgende Tabelle beschreibt die derzeitige Prägung der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:	Bedeutung als wohnstandortnaher Frei- und Erholungsraum mit mäßiger Eignung
Schutzgut Pflanzen:	Artenarme Vegetation auf den intensiv ackerbaulich und kleingärtnerisch genutzten Flächen Artenreiche Strukturen innerhalb der brachliegenden Teilbereiche (Äcker, streuobstwiesenähnliche Kleingärten) sowie in den Grünstreifen entlang der Randbereiche des Plangebietes
Schutzgut Tiere:	Eingeschränkte Artenvielfalt der Tierwelt in den intensiv landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzten Bereichen Unterschiedliche Tierarten auf den brachliegenden bzw. ungenutzten Teilflächen Keine Kenntnisse über Vorkommen von geschützten oder seltenen Tierarten

- Schutzgut Boden: Weitgehende Versiegelungsfreiheit des gesamten Plangebietes
Künstliche Nährstoffanreicherung im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Biozid- und Düngemittelintrag
- Schutzgut Wasser: Flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nah am Anfallort
- Schutzgut Klima: Ungehinderter Luftabfluss durch das beschränkte Vorhandensein von gliedernden Pflanzvolumen
- Schutzgut Luft: Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für das lokale Klima
- Schutzgut Landschaft: Lückenhafte Ortsrandsituation aufgrund der angrenzenden bebauten Gebiete
Keine landschaftsgerechte Einbindung in den angrenzenden Freiraum
- Kultur- und Sachgüter: Kein Vorhandensein von Kulturgütern
Kulturlandschaft als Sachgut, allerdings nur mäßig geeignet aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts der einzelnen Flächen

Die zu erwartenden Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans „In der Bitz“ und die Überbauung der derzeitigen Freifläche durch Gebäude und Erschließungsstraßen sind nachfolgend zusammengefasst aufgeführt:

- Schutzgut Mensch: Verlust von wohnstandortnahen Erholungsräumen, gleichwohl diese heute von mäßiger Eignung geprägt sind
Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und Staub, insbesondere während der Bauphase
Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, wenngleich diese aufgrund des Zuschnitts als durchschnittlich zu beurteilen ist
- Schutzgut Pflanzen: Zerstörung der Vegetationsdecke und Verlust von Lebensräumen
Pflanzvolumenverlust insbesondere in den Kleingartenbereichen
- Schutzgut Tiere: Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen
- Schutzgut Boden: Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention) im Bereich von Bebauung und Versiegelung
Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.)
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Absenkung des Grundwasserspiegels in lokalen Bereichen
Beschleunigung des Gebietsabflusses
Veränderung der natürlichen Vorflut
- Schutzgut Klima: Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet
Ausweitung der städtischen Wärmeinsel
Minderung der Funktion des Freiraumes als Ventilationsbahn

Schutzgut Luft: Erzeugung von Emissionen (befristet durch Baumaschinen, durch Verkehr und Hausbrand)

Schutzgut Landschaft: Verlust von Freiraum

Kultur- und Sachgüter: Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende stadtökologische bzw. ergänzende Festsetzungen vermeiden. Dabei sind insbesondere die Erhaltung wertvoller Grünstrukturen („Erster Schmittengraben“, einzeln stehende Wallnussbäume), die relativ stringenten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Überbauungsgrad) sowie die Hinweise zur Behandlung von Oberflächenwasser zu nennen.

Durch die Anlage und Entwicklung von Grünvolumen im Bereich von öffentlichen und privaten Flächen, durch die gewählte Oberflächenwasserbehandlungskonzeption sowie die strengen Regelungen zum Maß und der Gestaltung der baulichen Anlagen können weitere verbleibende Eingriffe in die zuvor beschriebenen Schutzgüter minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Der Verlust des Erholungsraumes kann durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit weitgespanntem Wegenetz und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente ausgeglichen werden. Dadurch werden auch Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neugestaltung des Wohnumfeldes ersetzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise vermeidbar; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima.

Insgesamt gesehen kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Aspekte sind zudem im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage im vorlaufenden Flächennutzungsplanverfahren indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneter Standort mit hoher städtebaulicher Bedeutung und insgesamt geringeren ökologischen Konflikten unterstrichen worden.

5 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des gesamten Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| ▪ Herstellung der Verkehrsfläche | 125,- €/ qm |
| ▪ Wasserversorgung | 125,- € |
| ▪ Kanalisation | 350,- €/ lfdm |
| ▪ Oberflächenentwässerung | 50,- €/ lfdm |
| ▪ Stromversorgung | 1.000,- €/ Bauplatz |

- Anlage Grünflächen 20,- €/ qm

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt. Die Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nach einer Kostenerstattungssatzung gem. § 8a BNatSchG von den Eingriffsverursachern zu tragen.

Zu den anfallenden Kosten ist weiterhin festzustellen, dass die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde bzw. anteilig im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms vom Fördermittelgeber übernommen werden.

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Grunddaten gemäß Entwurf zum Bebauungsplan. Stand: Oktober 2003

Flächenbezeichnung	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	115.840	11,6	100,0
Brutto-Baufläche gesamt	63.149	6,3	54,5
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	54.558	5,4	47,1
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	8.591	0,8	7,4
Erschließung/ Verkehrsflächen	19.677	2,0	17,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13.480	1,3	11,6
Straßenverkehrsflächen	5.672	0,6	4,9
Verkehrsbegleitgrün	525	0,1	0,5
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 S. 15 BauGB	10.914	1,1	9,4
Öffentliche Kompensationsflächen § 9 Abs. 1 S. 20 BauGB	22.100	2,2	19,1

Anzahl der Bauplätze: ca. 108 Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten
ca. 6 Baugrundstücke in den Mischgebieten



STADT GRÜNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER BITZ“

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Oktober 2003

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	2
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
1.3	Planerische Vorgaben	3
2	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS	5
2.1	Lage und Charakterisierung des Plangebietes	5
2.2	Kurzbeschreibung des Konzepts.....	9
3	ERFASSUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE.....	10
3.1	Relief, Geologie und Boden.....	10
3.2	Wasserhaushalt.....	10
3.3	Klima und Immissionen	11
3.4	Derzeitige Flächennutzungen.....	11
3.5	Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften	12
3.5.1	Heutige potenzielle natürliche Vegetation	12
3.5.2	Reale Vegetation	12
3.5.3	Tierwelt	13
3.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	14
4	BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE.....	15
4.1	Relief, Geologie und Boden.....	15
4.2	Wasserhaushalt.....	15
4.3	Klima und Immissionen	16
4.4	Derzeitige Flächennutzungen.....	16
4.5	Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften	16
4.5.1	Vegetation.....	16
4.5.2	Tierwelt	17
4.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	17
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	19
5.1	Relief, Geologie und Boden.....	19
5.2	Wasserhaushalt.....	19
5.3	Klima und Immissionen	19
5.4	Flächennutzungen	20
5.5	Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften	20
5.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	21

6	KONFLIKTANALYSE IM HINBLICK AUF DAS GEPLANTE VORHABEN	22
6.1	Städtebauliche Rahmendaten	22
6.2	Zu erwartende Auswirkungen des geplanten Vorhabens.....	22
6.2.1	Relief, Geologie und Boden	22
6.2.2	Wasserhaushalt	22
6.2.3	Klima und Immissionen.....	23
6.2.4	Derzeitige Flächennutzungen	23
6.2.5	Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften.....	24
6.2.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	24
6.3	Rechnerische Bewertung von Eingriff und Ausgleich.....	24
7	VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASS-NAHMEN.....	30
7.1	Relief, Geologie und Boden.....	30
7.2	Wasserhaushalt.....	31
7.3	Klima und Immissionen	31
7.4	Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften	31
7.5	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	32
8	ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE ZU DEN LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN	33
8.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	33
8.1.1	Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen	33
8.1.2	Gestaltung von Flächen zur Oberflächenwasserbehandlung	33
8.2	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	33
8.3	Sonstige Hinweise	33
8.3.1	Straßenbeleuchtung.....	33
9	ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG DES VORHABENS	34

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans „In der Bitz“ ist die Vitalisierung von bisher extensiv genutzten Flächen an einem bedeutenden Haltepunkt der Bahn und die Verwirklichung der bereits auf Ebene der vorlaufenden Regionalplanung verfolgte grundsätzliche Siedlungsentwicklungsstrategie der Stadt Grünstadt.

Durch die Überplanung der Fläche können annähernd 11,6 ha Bauland in optimaler Innenstadtlage neu gewonnen werden. Eine Innenentwicklung, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie aus Sicht des Plangebers zu begrüßen ist, eröffnet einmalige Chancen für die Gestaltung des Quartiers. Insbesondere ist hier die Erwartung, an einem optimal an den ÖPNV angegliederten Standort eine verkehrsrärmere Siedlungsstruktur – bezogen auf den Individualverkehr – zu erreichen, zu nennen. Aufgrund der heutigen Arbeitsmarktsituation, unausweichlichen Pendelverkehrsbeziehungen und höheren Kraftstoffkosten werden in Zukunft weit aus häufiger die Verkehrsträger des Umweltverbundes zum Einsatz kommen und eine Entlastung der städtischen Verdichtungsräume – in diesem Fall die Stadtregion Mannheim/ Ludwigshafen/ Heidelberg – nach sich ziehen.

Der Plangeber sieht in dieser besonderen Standortqualität die Chance, einen attraktiven und im Vergleich mit den kommunalen „Mitbewerbern“ konkurrenzfähigen Wohnstandort anzubieten, der es jungen einheimischen Familien ermöglicht, in Grünstadt Wohnungseigentum zu bilden bzw. Bewohner mit einer Affinität zu verkehrsrärmeren Wohnstrukturen aus den urbanen Verdichtungsräumen dauerhaft zu gewinnen.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß den Forderungen des § 17 Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ein Bebauungsplan selbst stellt keinen Eingriff gemäss LPfIG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) zu schaffen.

Das Instrument zur Begutachtung der mit einem Vorhaben verbundenen Eingriffe und der Ermittlung der sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist in Rheinland-Pfalz der sog. Landespflegerische Planungsbeitrag (LPB).

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft getreten, um vielschichtige Vorgaben des europäischen Umweltrechts in nationale Regelungen umzusetzen.

Von diesen Neuregelungen ist auch das Recht der Bauleitplanung betroffen. Der Kreis der Bebauungspläne, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, wird erheblich erweitert.

Aufgabe der UVP ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den §§ 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit dem sog. *Screening* soll eingeschätzt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sein könnten und folglich eine umfassende UVP durchgeführt werden muss. Dabei wird in der 2. Spalte des Anhangs 1 des UVPG zwischen einer allgemeinen Prüfung und einer lediglich standortbezogenen Prüfung für Vorhaben mit geringerer Größe und Leistung unterschieden. Bei der vorliegenden Planung wird die für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für die vorliegende Bebauungsplanung „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt ist davon auszugehen, dass eine überbaubare Fläche von 20.000 qm bei weitem überschritten wird, woraus sich gem. § 3c UVPG zumindest eine allgemeine Vorprüfungspflicht (UVP-Pflicht im Einzelfall) ergibt.

Ausgehend von § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a BauGB werden in Rheinland-Pfalz die umweltschützenden Belange im sog. Landespflegerischen Planungsbeitrag als Fachgutachten aufbereitet und in die Abwägung nach BauGB eingestellt. Der nach § 2a BauGB nunmehr erforderliche Umweltbericht folgt in der Gliederung sowie der Terminologie weitgehend dem bekannten Gliederungsmuster der Landespflegerischen Planungsbeiträge. Diese lassen sich ohne Schwierigkeiten um die zusätzlichen Inhalte und Anforderungen gem. § 2a BauGB ergänzen und zu einem Umweltbericht ausbauen. Ein zusätzliches Instrumentarium ist damit nicht erforderlich. Auch eine gegebenenfalls erforderliche Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie lässt sich in diesen Bericht integrieren.

1.3 Planerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen (ROP) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes hat über die Eingriffregelung nach den §§ 18 und 21 BNatSchG zu erfolgen. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ sind folglich die nachstehenden planerischen Vorgaben und Schutzgebiete prüfend zu berücksichtigen:

- Nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000¹ sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vorhanden; es werden auch keine solchen Gebiete in der Umgebung des Plangebietes durch die Umsetzung des Vorhabens berührt.
- Das gesamte Plangebiet wird in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz² als wichtiger Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz mit dem Ziel „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt. Weiterhin finden die beiden „Schmittengräben“ Erwähnung, die ebenfalls entwickelt werden sollen.
- Das Plangebiet „In der Bitz“ der Stadt Grünstadt liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz³, der der verbandsfreien Gemeinde insgesamt die Entwicklungsfunktion „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ zuweist. Das Plangebiet selbst ist bereits im ROP Rheinpfalz als „geplanter Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Diese Funktionszuweisung dient als Anregung bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und ist sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.
- Der rechtskräftige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt enthält als Entwicklungsziel die Zielsetzung der Renaturierung des „Zweiten Schmittengrabens“.

¹ Online im Internet unter: <http://www.naturschutz.rlp.de>

² Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Dürkheim. Oppenheim, 1997

³ Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz. 1989

2 BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS

2.1 Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet „In der Bitz“ liegt im östlichen Randbereich der Stadt Grünstadt, im Anschluss an den zum Umweltbahnhof ausgebauten Bahnhof. Demzufolge wird das Plangebiet im Westen durch die Bahnlinie Bad Dürkheim - Monsheim begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung eines neueren Baugebietes (Schlachthofstraße-Süd/ 2); im Nordwesten schließen sich Kleingartenparzellen an, hinter denen weiter östlich die Kläranlage der Stadt Grünstadt liegt. Im Süden trennt der „Erste Schmittengraben“ das Plangebiet von einem in der Entstehung befindlichen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet-Nord/ Erweiterung) ab.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem südlichsten Teil des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes in Verlängerung des Haardtrandes zuzuordnen. Das Landschaftsbild wird durch die traditionelle Besiedelung dieser Region beeinflusst.

Die vorherrschenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden derzeit überwiegend durch die Landwirtschaft und kleingärtnerische Nutzungen gebildet. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich sowohl um intensiv genutzte Äcker als auch um mehrere Jahre brachliegende Flächen, auf denen sich im Laufe der Zeit wieder unterschiedliche Pflanzenarten ansiedeln konnten. Die Kleingartenanlagen sind ebenfalls in unterschiedlichen Ausprägungen vorhanden. Neben intensiv gepflegten Anlagen finden sich auch ältere, teilweise verwilderte Kleingärten mit einem streuobstwiesenähnlichen Charakter. Eine Gliederung der unterschiedlichen Flächen erfolgt zum einen durch die das Plangebiet durchziehenden Wirtschaftswege und zum anderen durch einreihige Strauch- und Baumhecken.



Bild 1:
Der „Erste Schmitengraben“ begrenzt das Plangebiet im Süden. Teilweise wurden entlang des Grabens Retentionsmulden angelegt. Im Zuge der Planung sollte eine naturnahe Entwicklung dieses Bereiches vorgesehen werden.



Bild 2:
Blick nach Norden zum Bahnhof der Stadt Grünstadt, an den das Baugebiet angeschlossen werden soll. Östlich des Bahnkörpers schließt sich das Plangebiet an.



Bild 3:
Innerhalb des Plangebietes befinden sich unter anderem Nutzgärten. Dieser Walnussbaum ist im Gebiet kartiert.



Bild 4:
Blick nach Süden über den westlichen Bereich des Plangebietes. Weite Teile werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Bild 5:
Blick nach Süden über den zentralen Bereich des Gebietes. Am linken Bildrand ist die Begrenzung einer Kleingartenanlage nördlich des „Ersten Schmittengraben“ erkennbar.



Bild 6:
Blick nach Süden über den östlichen Teil des Plangebietes. Es dominieren landwirtschaftliche Nutzungen und intensiv gepflegte Kleingärten.



Bild 7:

Auch dieser markante Walnussbaum am östlichen Rand des Plangebietes sollte in die Planung integriert werden.

2.2 Kurzbeschreibung des Konzepts

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Bitz“ soll auf einer Fläche von ca. 11,6 ha ein Wohngebiet entwickelt werden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist hier die Aufteilung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Mischgebiet (MI) gem. §§ 4 und 6 BauNVO vorgesehen. Auf derzeit überwiegend ackerbaulich und kleingärtnerisch genutzten Flächen sollen in etwa 114 Baugrundstücke entstehen, auf denen – je nach Lage – unterschiedliche Bebauungsformen wie Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser zulässig sind.

Nach den gewählten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen in einer Größenordnung von 2,8 ha auszugehen. Eine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden (Versiegelung) in einer Größe von 1,9 ha wird durch die Anlage der Verkehrserschließung und die Entwicklung einer Park & Ride-Anlage (P&R-Anlage) im Westen des Plangebietes verursacht.

Im Gegenzug sind für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Anlage von öffentliche Grünflächen 3,3 ha vorgesehen.

3 ERFASSUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE

3.1 Relief, Geologie und Boden

Bei dem Plangebiet am östlichen Ortsrand der Stadt Grünstadt handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die von einer Höhenlage von etwa 160 m ü. NN im Westen um ca. 2 – 3,5 % in Richtung Osten hin abfällt.

Die geologischen Verhältnisse und die Böden innerhalb des Plangebietes sind in der Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz⁴ ausführlich dokumentiert, weshalb auf eine nähere geotechnische Untersuchung verzichtet wurde.

Art des Gesteins/ der Ablagerung:	Lößlehm über Löß
Bodentypengesellschaft:	
– Haupttyp:	Degradierter Tschernosem, Parabraunerde
– Nebentyp:	Pararendzina, Rigosol, Pseudogley
Bodenarten:	Schluff, Lehm
Geologische Altersstellung:	Pleistozän

3.2 Wasserhaushalt

Um die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet abschätzen zu können, kann zunächst eine Einordnung des behandelten Bereiches in die 14 Grundwasserlandschaften des Landes Rheinland-Pfalz erfolgen. Eine Grundwasserlandschaft ist ein Gebiet mit einheitlichem geologisch-morphologischem Charakter, dessen hydrogeologische Eigenschaften von einem oder mehreren gleichartigen, oberflächennahen Grundwasserleitern und den diese voneinander trennenden Nicht- oder Geringleitern geprägt werden. Eine Entscheidende Rolle spielt bei der Charakterisierung u. A. die Ausbildung der Gesteine und die Art der Grundwasserleiter.

Das Rheinhessische Tafel- und Hügelland, dem der Bereich Grünstadt zuzuordnen ist, kann der Grundwasserlandschaft der tertiären Kalksteine zugeordnet werden, die vorwiegend aus Karst- und Kluffgrundwasserleitern bestehen. Für die Wasserführung und Durchlässigkeit sind neben den Klufföffnungen und Klufffüllungen auch die Vernetzungen wichtig. Im Bereich Grünstadt haben diese Grundwasserleiter gem. des Landesamtes für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz für die Grundwasserführung und die Grundwasserneubildungsrate eine geringe bis sehr geringe Bedeutung.⁵

Beeinflusst wird die geringe Grundwasserneubildungsrate zusätzlich durch die Lage des Plangebietes in einem Bereich mit lediglich mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 - 550 mm. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein Teil dieser Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt überwiegend zum „Ersten Schmittengraben“ hin ab, der das Wasser in Richtung Eckbach abtransportiert.

⁴ Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften. 1966

⁵ Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässerkundliches Grundmessnetz, 1989

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der bereits erwähnte „Erste Schmittengraben“ kann hier nicht hinzugezählt werden, da er den größeren Teil des Jahres nicht mit Wasser überspannt ist.

3.3 Klima und Immissionen

Der Bereich des Plangebietes „In der Bitz“ wird durch das niederschlagsarme und kontinentale Klima der Becken und Talzüge innerhalb von Rheinland-Pfalz geprägt. Insgesamt handelt es sich um eine wärmebegünstigte Zone, deren mittlere Jahrestemperatur 9-10°C beträgt. Die Mittelwerte des Sommerhalbjahres schwanken zwischen 16-17°C, die des Winterhalbjahres zwischen 0 und 1°C.⁶

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen im Bereich Grünstadt liegen bei nur etwa 500-550 mm, was den Planungsraum als einen relativ trockenen Bereich innerhalb Deutschlands charakterisiert. Im hydrologischen Winterhalbjahr (November bis April), also dem Zeitraum, der aufgrund der geringen Verdunstung für den Grundwasserhaushalt von Bedeutung ist, liegen die mittleren Niederschlagssummen bei nur 200-250 mm. Im Sommerhalbjahr liegen die Niederschläge entsprechend höher, können aber aufgrund der hohen Verdunstung nicht zur Grundwasserneubildung beitragen. Auch die vorherrschenden Westwinde, die bedingt durch die Lage im Lee (Windschatten) und damit verbunden im Regenschatten des Pfälzer Berglandes insbesondere in der wärmeren Jahreszeit stark austrocknend wirken, haben Einfluss hierauf.

Für das lokale Klima ist die Fläche des Plangebietes nur eingeschränkt von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen nur jeweils kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die Lage des Plangebietes wird durch eine größere Häufigkeit von Inversionswetterlagen gekennzeichnet. Als Inversion bezeichnet man eine Luftschicht, innerhalb derer die Temperatur entgegen den normalen Verhältnissen mit der Höhe zunimmt. Aufgrund dieser Temperaturumkehr werden Vertikalbewegungen gehemmt, so dass der Austausch der Luft der unteren Schichten mit der Höhenluft verhindert wird und eine Anreicherung von Staub- und Dunstpartikeln innerhalb dieser Schicht begünstigt wird.

3.4 Derzeitige Flächennutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, sowohl intensiv genutzt als auch mehrere Jahre brachliegend, sowie ältere, teils verwilderte Kleingartenanlagen in unterschiedlichen Formen (u. a. in streuobstwiesenähnlicher Ausgestaltung) geprägt. Diese Flächen werden teilweise durch einreihige Strauch- und Baumhecken, oftmals entlang von Zäunen, gegliedert. Zusätzlich befinden sich Strauch- und Baumhecken sowie markantere Großgehölze in Verbindung mit Krautbeständen entlang des südlichen Randbereiches „Erster Schmittengraben“ und entlang der ehemaligen Gleisanlagen.

Erschlossen wird die Fläche durch Wirtschaftswege, von denen lediglich ein Teilbereich des von Ost nach West verlaufenden Weges asphaltiert ist. Die übrigen Wirtschaftswege liegen als Schotter-, Erd- und Graswege vor.

Im Westen bildet die Bahnlinie Bad Dürkheim - Monsheim eine Trennlinie zum Zentrum der Stadt Grünstadt. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Wohngebiet, im

⁶ Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen, 1957

Nordwesten grenzen Kleingartenanlagen an den Bereich an, hinter denen weiter östlich die Kläranlage der Stadt Grünstadt liegt. Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entsteht derzeit ein Gewerbegebiet (Gewerbegebiet-Nord/ Erweiterung), zu dem die Grünstrukturen des „Ersten Schmittengrabens“ einen Puffer bilden.

3.5 Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

3.5.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden Faktoren natürlicherweise und ohne Beeinträchtigung durch den Menschen einstellen würden. Die Standortfaktoren werden hierbei durch Klima, Boden, Relief und Lebewesen beeinflusst.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der nährstoffreiche Lösslehm Boden im Bereich des Plangebietes ist ein potenzieller Standort des Perlgras-Buchenwaldes (*Melico-Fagetum*) in basenreicher Ausbildung.⁷ Es liegen demnach mäßig frische bis frische Verhältnisse vor. Bedingt durch die typischen Nutzungen in Siedlungsnähe ist von der HpnV auf der gesamten Fläche jedoch nichts mehr zu erkennen.

3.5.2 Reale Vegetation

Wie bereits beschrieben, sind die vorherrschenden Biotoptypen innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen und Kleingartenanlagen in unterschiedlichen Ausprägungen. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation wurde im Oktober 2002 durchgeführt.

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden durch eine eingeschränkte Artenvielfalt geprägt. Aufgrund des Düngemittel- und Biozideintrags kommt es zu erschwerten Lebensbedingungen, weshalb Wildkräuter kaum noch existenzfähig sind. Des Weiteren erfolgt eine Bewirtschaftung oftmals bis hin zu den Wirtschaftswegen; Ackerraine sind kaum vorhanden.

Auf den Ruderalflächen herrscht ein Bewuchs aus Beifuss (*Artemisia vulgaris*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Kleiner Brennnessel (*Urtica urens*), Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Gemeiner Quecke (*Agropyron repens*) und dem Vierkantigen Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*) vor.

Die im Plangebiet vorkommenden einreihigen Strauch- und Baumhecken werden aus einem Bewuchs aus Weiß-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rotem und Weißem Hartriegel (*Cornus sanguinea* und *Cornus alba*) sowie dem Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), aber auch aus Ziergehölzen wie Flieder (*Syringa vulgaris*) und für den Standort untypischen Nadelgehölzen gebildet.

Weitere Strauch- und Baumhecken sowie markantere Großgehölze, u. a. Silberweiden (*Salix alba*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Walnussbäume (*Juglans regia*), befinden sich zudem in Verbindung mit Krautbeständen entlang des südlichen Randbereiches „Erster Schmittengraben“ und entlang der Gleisanlagen im Westen der Fläche. Hier herrscht ein Bewuchs aus

⁷ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Heutige potentielle natürliche Vegetation. Oppenheim

Brombeere (*Rubus fruticosus*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Waldrebe (*Clematis*) und Gemeinem Efeu (*Hedera helix*) vor, der von krautigen Gewächsen, u. a. Brennnessel (*Urtica dioica*), Acker-Rittersporn (*Consolida regalis*), Krausem Ampfer (*Rumex crispus*), Spitz- und Breitwegerich (*Plantago lanceolata* und *Plantago major*), Gewöhnlichem Beifuss (*Artemisia vulgaris*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Acker-Senf (*Sinapis arvensis*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), begleitet wird.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zwei einzeln stehende ältere Walnussbäume (*Juglans regia*) an dem in ost-westliche Richtung verlaufenden, teilweise versiegelten Wirtschaftsweg zu erwähnen, da sie für das Landschaftsbild eine prägende Wirkung haben.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Plangebietes nicht kartiert, die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotenzials wird im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt als unerheblich eingestuft. Dennoch wird das gesamte Gebiet in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) des Landes Rheinland-Pfalz⁸ als wichtiger Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz dargestellt.

3.5.3 Tierwelt

Im Rahmen dieses Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde auf eine detaillierte faunistische Untersuchung verzichtet, da aufgrund der vorhandenen Vegetation auf den stark durch menschliche Nutzungen geprägten Flächen nicht mit dem Auftreten gefährdeter Tierarten gerechnet werden kann.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen sich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der artenarmen Vegetation als Biotoptyp mit geringem Arten- und Biotoppotenzial dar. Die Zootopstruktur ist demnach sehr schwach ausgeprägt. Zu Zeiten vorhandener Feldfrucht sind überwiegend Insektenarten vorzufinden, die an die schnell wechselnden Lebensbedingungen angepasst sind oder eine hohe Lauffähigkeit besitzen, um so aus angrenzenden höherwertigen Biotopen die Ackerflächen wieder zu besiedeln. Hierzu zählen Arten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen.

Bei Vögeln und kleineren Säugetieren ist ebenfalls im wesentlichen mit dem Auftreten unempfindlicher Arten zu rechnen. Gelegentlich konnten auf der Fläche Exemplare des Feldhasen und der Feldlerche gesichtet werden. Beide Arten zählen zwar zu der typischen Fauna der Agrarlandschaft, doch reagieren sie sehr empfindlich auf eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Die Gehölzstrukturen im Untersuchungsraum, insbesondere die breiten Baum- und Strauchhecken in den Randbereichen, stellen potenzielle Lebensräume für verschiedene Vogelarten, Schmetterlinge oder auch Spinnen und andere Insektengruppen dar. Durch die östlich des Plangebietes vorbeiführende Bundesstrasse B 271 sind die vorhandenen Gehölzbestände jedoch von der freien Landschaft abgeschnitten und können die Ansprüche an einen großen zusammenhängenden Biotopverbund nicht erfüllen.

⁸ Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Dürkheim. Oppenheim, 1997

3.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Bild einer Landschaft wird wesentlich von der Geländegestalt und der vorherrschenden Landnutzung geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit einem nur schwach ausgeprägten Relief, das leicht von Westen nach Osten hin abfällt. Die Fläche befindet sich in einer relativ abgeschlossenen Lage zwischen teilweise durch Bäume und Strauchwerk eingegrünten städtischen Strukturen am östlichen Stadtrand von Grünstadt. Im Westen des Plangebietes schließt sich der Bahnhof an, im Norden ein Wohngebiet und im Süden befindet sich ein in der Entstehung befindliches Gewerbegebiet, so dass kein Ausblick in die freie Landschaft möglich ist.

Intensiv bewirtschaftete oder brachgefallene landwirtschaftliche Ackerflächen, eingefriedete Kleingärten und Obstanlagen in unterschiedlichen Ausprägungen sind die vorherrschenden Landnutzungen, die wesentlich durch den Einfluss des Menschen geprägt sind. Eine Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch meist schmale Strauch- und Baumhecken, sonstige belebende Landschaftselemente fehlen fast vollständig.

Aufgrund der direkten Nähe zum Stadtgebiet und der derzeitigen Bebauungsfreiheit des Plangebietes kommt der Fläche trotz der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Naherholung zu. Insbesondere sind die Kleingartenanlagen in diesem Zusammenhang zu nennen, wobei jedoch zu bemerken ist, dass der Erholungswert durch Lärmemissionen der naheliegenden Bahnlinie sowie der Bundesstraße B 271 wiederum gemindert wird.

4 BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE

4.1 Relief, Geologie und Boden

Die Geländeverhältnisse innerhalb des Plangebietes ermöglichen aufgrund der schwachen Neigung eine Bebauung mit geringen Eingriffen in das vorhandene Relief; größere Erdbewegungen in Bezug auf die Topographie sind somit nicht erforderlich.

Die Erosionsgefährdung der üblicherweise gefährdeten Lößböden sowohl unter dem Einfluss von Niederschlägen als auch durch Windangriff ist insgesamt als relativ gering einzustufen, was unter anderem der geringen Neigung dieses Bereiches zu verdanken ist.

Allerdings ist zu beachten, dass Lößböden aufgrund ihrer Konsistenzveränderung durch die Aufnahme von Wasser nicht für tragende Aufschüttungen geeignet sein könnten. Wird dies durch ein geotechnisches Gutachten bestätigt, ist unter Umständen ein Austauschboden zu verwenden.

Aus Löß bzw. Lößlehm entstandene Böden haben üblicherweise einen hohen Nährstoffgehalt und verfügen über ein hohes Wasserspeichervermögen und eine gute Durchlüftung, was diese Böden für die Landwirtschaft besonders ertragreich macht. Nachteilige Auswirkungen auf den Boden durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ergeben sich allerdings durch den Einsatz von Düngemittel sowie durch die Verdichtung des Bodens mit landwirtschaftlichen Geräten.

4.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist derzeit, abgesehen von den Wirtschaftswegen, frei von Versiegelungen, so dass das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft versickern kann. Die vorherrschenden Lößböden verfügen in der Regel über ein hohes Wasserspeichervermögen, allerdings wird diese Fähigkeit durch das Fehlen von Vegetationsstrukturen gemindert. Bei starken Niederschlägen kommt es zu einem wilden Abfließen des nicht versickernden Wassers in Richtung „Erster Schmittengraben“.

Das in regenreichen Zeiten auftretende Wasser des „Ersten Schmittengrabens“, dessen beeinträchtigte Wasserqualität im wesentlichen aus der Abschwemmung von Düngemitteln und Bioziden resultiert, fließt über den Landgraben und den Floßbach zum stark belasteten Eckbach ab. Der Landgraben sowie der obere Verlauf des Floßbachs weisen eine kritisch belastete Gewässergüte auf, wobei sich die Gewässergüte des Floßbachs im Bereich der Mündung in den Eckbach wieder leicht verbessern kann.⁹

Über die Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen noch keine detaillierten Angaben vor. Es ist jedoch zu vermuten, dass der Grundwasserspiegel relativ hoch ansteht. Ein Gutachten über die geologischen und hydraulischen Verhältnisse im Plangebiet wird jedoch voraussichtlich in der nächsten Zeit vorliegen. Die Ergebnisse werden entsprechend berücksichtigt.

⁹ Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässergütebericht und Gewässergütekarte Rheinland-Pfalz, 2000. Online im Internet unter:
<http://www.wasser.rlp.de/wasserschutz/gewaesserguete.html>

4.3 Klima und Immissionen

Die klimatische Funktion des Plangebietes für das örtliche Klima ist nur von geringer Bedeutung. Zum einen kommt es auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nur jahreszeitlich bedingt zur Entstehung von Kaltluft. Das weitgehende Fehlen von Dauergrün innerhalb dieser Bereiche verstärkt diesen Effekt, da eine gleichmäßige Verdunstung und Verschattung somit nicht gegeben ist und kein Beitrag zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit geleistet werden kann. Zum anderen fließt die entstehende Kaltluft aufgrund der vorherrschenden Westwinde zur freien Landschaft hin ab und hat somit keinen Einfluss auf eine verbesserte Durchlüftung der Stadt Grünstadt.

Der Bereich des Plangebietes ist zudem, wie bereits beschrieben, durch eine größere Häufigkeit von Inversionswetterlagen, also einem begrenzten Austausch von Luftmassen, gekennzeichnet. Insbesondere die Schadstoffemissionen der überörtlichen Verkehrsachsen Bundesstraße B 271 und Bundesautobahn A 6 sowie Luftschadstoffverfrachtungen aus dem Raum Mannheim-Ludwigshafen tragen hier zu einer Schadstoffanreicherung in der Luft bei.

4.4 Derzeitige Flächennutzungen

Die derzeitigen Flächennutzungen innerhalb des Plangebietes sind stark durch den Einfluss des Menschen geprägt. Die unterschiedlichen Bereiche sind voneinander abgetrennt, Vernetzungen oder Übergangsbereiche sind kaum vorhanden.

Insbesondere die intensive ackerbauliche Bewirtschaftung führt stellenweise zu Belastungen des natürlichen Boden- und Wasserhaushaltes durch den Eintrag von Düngemitteln, Insektiziden und Herbiziden. Auf den zeitweise ohne Vegetationsdecke offenliegenden Ackerflächen kommt es zudem zu einer wetterbedingten Erosion des Oberbodens, der bereits durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen gestört ist.

4.5 Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

4.5.1 Vegetation

Der Vegetationsbestand auf den unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes ist erheblich durch die menschlichen Nutzungsformen beeinflusst. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, deren Ackerbegleitflora im wesentlichen von der Art der angebauten Feldfrucht abhängig ist, bieten derzeit keine günstigen Lebensbedingungen für wildwachsende Pflanzenarten und -gemeinschaften.

Die Ruderalflächen hingegen stellen aufgrund des eingestellten Düngemittleinsatzes und der fehlenden Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen ein Biotop mit mittlerer Wertigkeit dar, allerdings besteht hier die Gefahr der Schadstoffabschwemmung von den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Kleingartenanlagen, die größtenteils über einen hohen Anteil an heimischen Obstbäumen verfügen, weisen – abhängig von der jeweiligen Nutzungsintensität – sehr unterschiedliche Biotopwerte für Pflanzen und ihre Gesellschaften auf. Die Gärten, in denen scheinbar aufgrund der geringen Pflegeintensität auf einen Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln verzichtet wurde, bieten günstige Lebensbedingungen für eine vielfältige und abwechslungsreiche Vegetation.

Die Gehölzbestände, insbesondere die strukturreichen Randbereiche des Plangebietes, weisen kaum Spuren einer intensiven menschlichen Nutzung durch Bewirtschaftung auf. Sie stellen sich als wichtige und abwechslungsreiche Lebensräume und Rückzugsbereiche vor allem für schattenliebende Pflanzen dar.

4.5.2 Tierwelt

Die Lebensbedingungen für Tiere auf den Flächen des Plangebietes sind als ungünstig zu beschreiben, da es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die intensive menschliche Nutzung und die strukturarme Vegetation kommt.

Der Schwerpunkt der Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt derzeit im Bereich von Arten mit geringer Störanfälligkeit, die an schnell wechselnde Lebensbedingungen angepasst sind oder eine hohe Lauffähigkeit besitzen. Typische Tierarten der Agrarlandschaft, wie z. B. der Feldhase oder die Feldlerche, sind nur gelegentlich anzutreffen, da sie sehr sensibel auf die praktizierten intensiven Bewirtschaftungsformen reagieren.

Potenzielle Lebensräume für kleinere Tierarten finden sich in den gehölzreichen Biototypen, insbesondere in den naturbelassenen Randbereichen des Plangebietes. In den zentralen Bereichen fehlt es allerdings an durchgehenden Vernetzungselementen wie z. B. Ackerrainen, die einzelne, ökologisch hochwertige Strukturen miteinander oder auch mit der freien Landschaft verbinden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen sich als Barrieren insbesondere für kleinere Tierarten wie Insekten und Amphibien dar, so dass Wanderungs- und Ausbreitungsbewegungen stark eingeschränkt sind.

4.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist mehr der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist im Rahmen dieses Planungsbeitrags eine besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft können somit als Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbildes herangezogen werden, wobei die Naturnähe für das Empfinden einer Landschaft zusätzlich von großer Bedeutung ist.

Die Vielfalt einer Landschaft ist regional sehr unterschiedlich zu bewerten, weshalb keine generellen Merkmale festgelegt werden können. Sie bemisst sich nicht generell an der Anzahl unterschiedlicher Nutzungsstrukturen oder verschiedener Strukturelemente, denn eine landschaftliche Weite, beispielsweise in einem an Großstrukturen armen Hochmoor, kann ebenfalls sehr vielfältig sein.

Der Begriff der Eigenart kann ebenfalls nicht generell durch Merkmale festgelegt werden, die Eigenart muss deutlich ablesbar sein und bezeichnet das Unverwechselbare und Typische einer Landschaft, die durch das Zusammenspiel natürlicher und kultureller Elemente entsteht. So können nicht nur naturnahe Landschaftsteile, aber auch vom Menschen genutzte Bereiche – sofern sie sich an natürlichen Voraussetzungen orientieren – Identifikation stiften und Heimatgefühl hervorrufen.

Die Schönheit einer Landschaft erhält ihre Bedeutung aus Sicht des Erlebenden und aus dem wahrgenommenen und empfundenen Gesamteindruck, den eine Landschaft bietet. Die Schön-

heit ist somit etwas eindeutig subjektives, das in den jeweiligen Unterschieden nicht angemessen in einem Bewertungsansatz berücksichtigt werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um einen durch menschliche Nutzungsformen abgeschlossenen Raum. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungsformen geprägt, allerdings ist eine Beeinflussung durch den Menschen deutlich spürbar. Es herrschen landwirtschaftliche Flächen und abgegrenzte Kleingartenanlagen vor. Wildwachsende Vegetation ist kaum vorhanden, auch mangelt es an charakteristischen Landschaftselementen, die eine Eigenart des Raumes ausdrücken.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Wirtschaftswege gut erschlossen und kann für die siedlungsnaher Erholung genutzt werden. Der Erlebnis- und Erholungswert ist aufgrund der beschriebenen Situation eingeschränkt und stark von den unterschiedlichen Jahreszeiten abhängig. In den Wintermonaten, in denen insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Flächen völlig vegetationslos sind, ist der Erlebnis- und Erholungswert als gering einzustufen. In den wärmeren Monaten hingegen, also zu Zeiten vorhandener Feldfrucht, ist die Erholungsfunktion als vergleichsweise gut zu bewerten, abhängig von der Nutzungsintensität sowie der Ackerbeleitflora.

Die unzureichende Eingrünung des Ortsrandes wirkt sich zusätzlich negativ auf das Erscheinungsbild einer Landschaft und seine Erholungsfunktion aus. Die vorhandenen Heckenstreifen entlang der Bahnlinie und des „Ersten Schmittengrabens“ verlaufen völlig geradlinig und lassen keine Übergangsbereiche erkennen. Eine Immissionsschutzpflanzung zur Abschirmung der Beeinträchtigungen durch die im Osten vorbeiführende B 271 sowie durch die Kläranlage der Stadt Grünstadt fehlt vollständig.

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

5.1 Relief, Geologie und Boden

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist er grundsätzlich schutzbedürftig. Es muss darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge des Bodens auch für die Zukunft gewährleistet bleibt.

Als Zielvorstellungen für das Naturraumpotenzial „Relief und Böden“ sind insbesondere der Erhalt der natürlichen Reliefverhältnisse sowie die Sicherung der natürlichen Bodeneigenschaften und des Bodenlebens durch verminderte Bodenverdichtung durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen und einem reduzierten Düngemittel- und Biozideintrag im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zu nennen. Zudem kann der stellenweise auftretenden Bodenerosion auf den offen liegenden Böden, verursacht durch einen unkontrollierten Abfluss des nicht versickernden Regenwassers, durch eine ganzjährige Begrünung entgegen gewirkt werden.

5.2 Wasserhaushalt

Als langfristiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen, sowohl als Grundwassersysteme als auch als natürliche Oberflächengewässersysteme, zu nennen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildungsrate soll erhalten und wenn möglich verbessert werden, um den natürlichen Wasserkreislauf zu sichern.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der dem „Ersten Schmittengraben“ nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern und Abpuffern der Abflussspitzen aus dem Plangebiet zu mindern. Das zur Zeit wild abfließende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich flächig versickert werden. Eine ganzjährigen Begrünung insbesondere der landwirtschaftlich genutzten Flächen kann hierzu ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten, da Böden mit Vegetationsdecke nachweislich über ein höheres Aufnahmevermögen für Niederschlagswasser verfügen.

Zur Verbesserung bzw. zur Sicherung der vorhandenen Wasserqualität im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind vor allem die Schadstoffeinträge von den landwirtschaftlichen Flächen und den Kleingartenanlagen zu reduzieren, um Grund- und Oberflächenwasserunreinigungen zu vermeiden.

5.3 Klima und Immissionen

In erster Linie sind aus übergeordneter Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die auf eine Ingangsetzung von lokalen Luftaustauschbewegungen und der Kaltluftproduktion abzielen. Dies ist durch die Anreicherung der Landschaft mit klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen zu erreichen.

Die generelle Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftzuflussbahnen und Kaltluftabflussbahnen ist im Bereich des Plangebietes dadurch zu beachten, dass eine Bebauung in den am tiefsten

liegenden Bereichen im Osten der Fläche unterbleiben sollte, um die ohnehin eingeschränkten Luftaustauschbewegungen nicht zusätzlich zu behindern.

Die Reduzierung von Luftschadstoffen ist mit dem Instrument der Landschaftsplanung kaum zu leisten, allerdings kann insbesondere für das Plangebiet eine Verbesserung der Luftqualität durch die Anlage von Immissionsschutzpflanzungen zur B 271 hin sowie durch eine Entwicklung der bestehenden Strauch- und Baumhecken entlang der Bahnlinie zu einer Immissionsschutzpflanzung erreicht werden.

5.4 Flächennutzungen

Das Plangebiet „In der Bitz“ wird bereits im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz¹⁰ als „geplanter Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Diese Funktionszuweisung dient als Anregung bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und ist sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt greift diese Vorgaben auf und weist den zentralen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Im östlichen Anschluss an die Bahnlinie soll im Rahmen des Projekts „Umweltbahnhof Grünstadt“ eine Park&Ride-Anlage entstehen.

Um dem Ziel der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz¹¹ zu folgen, der den Bereich als wichtigen Vernetzungstreifen für den Arten- und Biotopschutz vorsieht, enthält der aktuelle Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt zudem als Entwicklungsziele die Zielsetzungen der Entwicklung des „Ersten Schmittengrabens“ und der Renaturierung des „Zweiten Schmittengrabens“, verbunden mit der Anlage von linienhaften Gehölzpflanzungen.

5.5 Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muss durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. Hier kommt vor allem den linienhaften Strukturen wie Feldhecken und Gehölzstreifen, wenigstens aber natürlichen Feldrainen als Elemente zur Biotopvernetzung besondere Bedeutung zu.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt werden für das Plangebiet verschiedene Entwicklungsziele formuliert. So sollen die bestehenden Strukturen des „Ersten Schmittengrabens“ weiterentwickelt werden und der „Zweite Schmittengraben“, der zur Zeit naturfremd ausgestaltet ist, renaturiert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung der Strauch- und Baumhecken entlang der ehemaligen Gleisanlagen als Immissionsschutzpflanzung sowie die Umwandlung standortfremder Vegetationsstrukturen im Osten der Fläche in einheimische Biotoptypen zu sehen.

¹⁰ Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz. 1989

¹¹ Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Dürkheim. Oppenheim, 1997

Des weiteren soll durch eine Extensivierung der derzeit intensiv betriebenen Landwirtschaft eine Verbesserung der Lebensbedingungen für eine natürliche Ackerbegleitflora geschaffen werden und damit verbunden eine Entwicklung von neuen Lebensräumen für heimische Tierarten erfolgen.

5.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Ein wichtiges Ziel im Bereich Landschaftsbild und Erholung ist die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente, um somit den Erlebnis- und Erholungswert einer Landschaft zu verbessern.

Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Anreicherung von Grünstrukturen durch Streuobstwiesen, Wiesen oder Feldgehölzstreifen, durch die Renaturierung der bestehenden Gräben und die Schaffung von naturnahen Regenrückhaltegräben. Insbesondere die Eingrünung des Ortsrandes und die sinnvolle Anbindung wertvoller Bereiche an bestehende Biotopstrukturen außerhalb der Gemeindegrenzen soll erreicht werden.

6 KONFLIKTANALYSE IM HINBLICK AUF DAS GEPLANTE VORHABEN

6.1 Städtebauliche Rahmendaten

Grunddaten gemäß Entwurf zum Bebauungsplan. Stand: Oktober 2003

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	115.840	11,6	100,0
Brutto-Baufläche gesamt	63.149	6,3	54,5
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	54.558	5,4	47,1
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	8.591	0,8	7,4
Erschließung/ Verkehrsflächen	19.677	2,0	17,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13.480	1,3	11,6
Straßenverkehrsflächen	5.672	0,6	4,9
Verkehrsbegleitgrün	525	0,1	0,5
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 S. 15 BauGB	10.914	1,1	9,4
Öffentliche Kompensationsflächen § 9 Abs. 1 S. 20 BauGB	22.100	2,2	19,1

6.2 Zu erwartende Auswirkungen des geplanten Vorhabens

6.2.1 Relief, Geologie und Boden

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Bitz“ ermöglichen bei einer Maximalausnutzung der Vorgaben eine Versiegelung durch Überbauung und die Anlage von Erschließungsstraßen von ca. 34,0 % der Gesamtfläche des derzeit überwiegend versiegelungsfreien Plangebietes. Durch die Versiegelung kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen.

Des Weiteren ist insbesondere während der Bauphase mit Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Hierdurch kommt es zu einer weiteren Veränderung der Standortbedingungen sowie der Bodenfunktionen, verbunden mit einer Erhöhung der Erosionsgefährdung durch den Abfluss von nicht versickerndem Niederschlagswasser. Schadstoffeinträge durch beispielsweise Treibstoff- oder Ölverlust der Baumaschinen in den Boden können nicht ausgeschlossen werden, allerdings ist zu beachten, dass dieses Risiko auch beim Einsatz von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden besteht.

Eingriffe in das natürliche Relief des Plangebietes, also Aufschüttungen und Abgrabungen, werden bei der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich aufgrund der leichten Bewegtheit des Geländes nur in geringem Umfang erforderlich sein.

6.2.2 Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Böden kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Dies

kann zu einer Minimierung der ohnehin niedrigen Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere führen und es entsteht die Gefahr einer Abflussverschärfung zum Floßbach und zum Eckbach hin. Da allerdings der Vorentwurf zum Bebauungsplan „In der Bitz“ als Gegenmaßnahme eine ökologisch orientierte Entwässerung des Plangebietes durch die Anlage von privaten und öffentlichen Versickerungs- und Ableitemulden vorsieht, können diese nachteiligen Auswirkungen weitestgehend reduziert werden. Mit einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate ist somit nicht zu rechnen.

Dennoch kann es aufgrund der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu einer Störung des Wasserhaushaltes durch die Beeinträchtigung der Grundwasserströmungsverhältnisse und eine Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffemissionen kommen. Bei der Beurteilung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, der durch die Versiegelung und Überbauung bisher offener Böden hervorgerufen wird, ist allerdings auch zu beachten, dass es durch den Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu einem Wegfall von Düngemittel- und Biozideinträgen kommt und somit eine Auswaschung dieser Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser ausbleibt.

6.2.3 Klima und Immissionen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „In der Bitz“ kommt es durch die Versiegelung und Überbauung von bisher unbebauten Flächen zu einer nachteiligen Veränderung des lokalen Temperatur- und Feuchtehaushaltes. Strahlungseffekte werden verändert und die verstärkte Wärmerückhaltung führt zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.

Diesen klimatischen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung kann allerdings durch die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen mittel- bis langfristig entgegengewirkt werden. Auch die geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser können, soweit sie Wasser führen, an heißen Sommertagen durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit einen lokal wirksamen Abkühlungseffekt bewirken und sich günstig auf das Mikroklima des Plangebietes auswirken.

Die Entwicklung des Bebauungsplans „In der Bitz“ zieht zudem Veränderungen im Verkehrsgeschehen, verbunden mit entsprechenden Veränderungen von Luftschadstoffemissionen, nach sich. Insbesondere während der Bauphase ist verstärkt mit Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen, zu rechnen, was sich aufgrund des eingeschränkten Luftaustauschs und der häufigen Inversionswetterlagen nachteilig auf die lokale Luftqualität auswirken dürfte. Inwieweit relevante Zusatzbelastungen nach Fertigstellung des Plangebietes erzeugt werden, ist zu prüfen.

6.2.4 Derzeitige Flächennutzungen

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kommt es in den meisten Bereichen des Plangebietes zu einer Umwandlung der derzeitigen Flächennutzungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die wegen des günstigen Nährstoffgehaltes der Böden ein hohes Ertragspotenzial erwarten lassen, werden auf Dauer verloren gehen. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnitts und der sich abwechselnden Lage von landwirtschaftlichen Flächen und privaten Gartenanlagen sind die in diesem Gebiet vorhandenen ackerbaulichen Nutzflächen allerdings aus betriebswirtschaftlicher Sicht eher ungünstig zu bewirtschaften.

Die verschiedenartig ausgeprägten, zum Teil strukturreichen Kleingartenanlagen werden ebenfalls durch die Überplanung der Fläche aus ihrer ursprünglichen Nutzung herausgenommen. Insbesondere für die Eigentümer, die die Gärten zur Naherholung und Freizeitgestaltung nutzen, ist dies als großer Verlust zu werten.

6.2.5 Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

Die Entwicklung des Plangebietes „In der Bitz“, die mit Flächenversiegelungen und Änderungen der bisherigen Nutzungen verbunden ist, führt zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten. Durch die Entfernung bestehender Vegetationsstrukturen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Wohngebiet, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können.

Bezüglich der Lebensräume und Lebensgemeinschaften verschiedener Tier- und Pflanzenarten ist auf der in diesem Landespflegerischen Planungsbeitrag bearbeiteten Fläche jedoch lediglich mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen, sofern ein ausreichender Abstand zu den hochwertigen randlichen Gehölzstrukturen eingehalten wird und ein vollständiger Lebensraumverlust vermieden wird. Das Plangebiet, insbesondere der innere Bereich, ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als relativ geringwertig einzustufen.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen, die wichtige Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt darstellen, sollen erhalten und entwickelt werden, so dass sie Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Arten aus überplanten Bereichen bieten können. Der Vernetzung der einzelnen Biotopstrukturen mit der freien Landschaft sollte hierbei Rechnung getragen werden.

6.2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch die Umsetzung eines Bauvorhabens können sich aus der Zerstörung von wertvollen Landschaftselementen und einer Verfremdung des natürlichen Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische Elemente und Baukörper ergeben. Auch die akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens durch Schadstoffimmissionen spielt hierbei eine Rolle, da lärm- und schadstoffarme Räume als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung angesehen werden können.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage des Plangebietes zwischen städtischen Strukturen kaum mit einer nennenswerten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naherholungspotenzials zu rechnen. Die durch die Inanspruchnahme von Naturraumpotenzialen hervorgerufene Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen eröffnet Möglichkeiten der Entwicklung von vorhandenen Landschaftsbildpotenzialen wie z. B. dem „Ersten Schmittengraben“.

Da das Plangebiet in östlicher Stadtrandlage liegt, ist der Aspekt der Fernwirkung zu beachten. Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Farbgebung und Gestaltung der Dachlandschaften der zukünftigen Gebäude sollen eine schonende Integration in das Landschaftsbild und die freie Landschaft ermöglichen.

6.3 Rechnerische Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Zur Unterstützung der bereits erfolgten, verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichsbewertung soll zusätzlich eine rechnerische Bewertung hinzugezogen werden.

Bei einer standardisierten Bilanz können nur die rein flächenmäßigen Eingriffe, also Versiegelungen oder Nutzungsänderungen gegen die Kompensationsflächen gegengerechnet werden. Eingriffe, die nicht quantitativ fassbar sind, müssen dann verbal argumentativ abgewogen werden.

Um den erforderlichen Kompensationsbedarf dennoch quantifizieren und die nachteiligen Umweltauswirkungen in die Eingriffsregelung einbinden zu können, wird ein Berechnungsmodell angewandt, das sowohl quantifizierbare als auch nicht quantifizierbare Eingriffe berücksichtigt. Hierbei wird den einzelnen Biotoptypen ein ökologischer Wertfaktor zugeordnet, der mit der Flächengröße multipliziert wird, um so einen Flächenwert zu erhalten. Bestand und Planung werden somit verglichen und die ermittelte Gesamtbilanz stellt ein angenähertes Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es handelt sich dabei also nicht um eine rechtsverbindliche Bewertungsmethode.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	Grundwert <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Korrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp. 5 x Sp. 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp. 4 x Sp. 7)</small>
1	O5000	Wiesen mittlerer Standorte	1.230	7		7	8.610
2	L1000n1	Ackerland (intensiv genutzt)	36.895	2		2	73.790
3	L1000n3	Ackerland (aufgegeben)	17.625	6		6	105.750
4	S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	17.055	2		2	34.110
5	S5200p2	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (extensiv gepflegt)	12.495	4		4	49.980
6	S5200p3	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (ohne Pflege)	4.320	6		6	25.920
7	S6200n1	Straßen, Wege und Plätze (versiegelt)	1.885	0		0	0
8	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	20.520	1		1	1.885
9	X1200	Gebüsche	625	7		7	4.375
10	X1300	Strauch- und Baumhecken	2.750	7		7	19.250
11	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	100	8		8	800
12	X2000	Krautbestände	340	3		3	1.020
A. Gesamtflächenwert (Summe Sp. 8):							325.490

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Planzustand gemäß Fest- setzungen des B- Plans)	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotyp (lt. Biotoptypen-wertliste)	Fläche		Grundwert (lt. Biotoptypen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
			(m ²)	%				
1		Allgemeines Wohngebiet						
	S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	16.790		2		2	33.580
	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	8.300		1		1	8.300
	S7000	Gebäude, Bauwerke 5	21.824		0		0	0
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleén	7.644		6		6	45.864
2		Mischgebiet						
	S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	857		2		2	1.714
	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	2.148		1		1	2.148
	S7000	Gebäude, Bauwerke 5	4.296		0		0	0
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleén	1.290		6		6	7.740
3		Verkehrsflächen						
	S6200n2	Straßen, Wege und Plätze (mit nachgeschalteter Versickerung ...)	13.592		0,5		0,5	6.796
	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	3.250		1		1	3.250
	S5100p1	Parkanlagen und Friedhöfe (intensiv gepflegt)	525		2		2	1.050
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleén	2.310		6		6	13.860

4	Öffentliche Grünflächen						
	S5100p2	Parkanlagen und Friedhöfe (extensiv gepflegt)	8.214	3	3	24.642	
	X1200	Gebüsche	1.080	7	7	7.560	
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	1.620	6	6	9.720	
5	Kompensationsflächen						
	L3100b1	Streuobstbestände (baumhöhlenarm)	7.900	7	7	55.300	
	O5000	Wiesen mittlerer Standorte	9.440	7	7	66.080	
	X1200	Gebüsche	500	7	7	3.500	
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	4.260	6	6	25.560	
B. Gesamtflächenwert (Summe Sp. 8):							316.664
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-8.826

Bei den errechneten Flächenwerten handelt es sich um eine abstrakte Punktzahl (Punktzahlen für die einzelnen Biotoptypen s. Anhang), weshalb es sinnvoll ist, sich die Punktzahl durch Angabe einer Maßnahme mit zugehöriger Flächengröße, die zur Beseitigung des Kompensationsdefizits erforderlich wäre, zu veranschaulichen. 1000 Punkte würden somit einer Heckenpflanzung auf 250 m² bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche entsprechen.

Eine positive Gesamtbilanz kennzeichnet einen Kompensationsüberschuss, eine negative Gesamtbilanz bedeutet einen weiteren Kompensationsbedarf. In letzterem Fall ist für die Ermittlung der Größe der Ersatzfläche nach dem selben Prinzip ein Flächenwert zu ermitteln.

In der rechnerischen Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „In der Bitz“ erhält man als Ergebnis eine negative Zahl. Dieses Ergebnis ist demnach als leichtes Kompensationsdefizit zu werten. Bei der rechnerischen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass in der Flächenbilanz die für Einzelbäume zugrunde gelegte Fläche (auf die Ebene projizierte Grundfläche der Baumkrone bei einem Kronendurchmesser von 6,00 m = ca. 28 m²) von den privaten Grundstücksflächen, den öffentlichen Grünflächen und den Kompensationsflächen in Abzug gebracht wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die von Bäumen überstandenen Flächen in den aufgezählten Bereichen ebenfalls gärtnerisch bzw. extensiv gestaltet werden, so dass auch diese in der tabellarischen Gegenüberstellung nicht explizit berücksichtigten Flächen eine ökologische Mindestwertigkeit entfalten. Lediglich bei den öffentlichen Verkehrsflächen ist von relativ kleinen Baumscheiben (ca. 2,0 x 2,0 m) auszugehen, so dass hier nur die in die Ebene projizierte Kronenfläche von ca. 28 m² je Baum zugrunde gelegt werden kann.

Die beschriebenen Flächen weisen eine Größenordnung von 14.737 m² auf. Ordnet man diesen Flächen lediglich einen Wertfaktor von „1“ zu, ließe sich zumindest mathematisch eine geringe „Überkompensation“ nachweisen.

7 VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ handelt es sich um die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Kleingartenanlagen und Obstanlagen in unterschiedlichsten Ausprägungen. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potenziale resultieren überwiegend aus Eingriffen in gewachsene Biotopstrukturen und aus Neuversiegelungen des Bodens.

Bei der Erarbeitung der Planung für den Bebauungsplan „In der Bitz“ wurde dennoch dem sogenannten Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auszugleichen.

Soweit geeignete Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotenzial, beschrieben.

7.1 Relief, Geologie und Boden

Vermeidungsmaßnahmen

- Die Grundstücksgrößen sollen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gering gehalten werden.
- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen werden übermäßige Versiegelungen von Flächen und somit weitere Eingriffe in das Naturraumpotenzial Boden vermieden bzw. Anreize zu flächensparendem Bauen erzeugt.
- Beschränkungen der erlaubten Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen in verschiedenen Bereichen des Plangebietes sollen weitere Bodenversiegelungen unterbinden.
- Straßenflächen sind zum Schutz der Bodenfunktionen durch die Wahl eines flächensparenden Erschließungssystems und die Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Minderungsmaßnahmen

- Zur Minimierung weiterer Flächenversiegelungen sind Grundstückszufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässigen und begrüntem Bauweisen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuführen.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen tragen zum Schutz des Bodens bei.

Ausgleichsmaßnahmen

- Da im Gemeindegebiet keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, können im Sinne eines funktionalen Ausgleichs zur Bodenversiegelung keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Teilkompensation können allerdings die auf externen Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen betrachtet werden, die darauf ausgerichtet sind, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Bewirtschaftung herauszunehmen. Damit kann zumindest ein Beitrag zur Wiederherstellung eines natürlichen Bodengefüges geleistet werden.

7.2 Wasserhaushalt

Vermeidungsmaßnahmen

- Durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes (vgl. 7.1) werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden.
- Im Bebauungsplan ist eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung vorgesehen, die Abflussspitzen verringert und unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuführt.
- Die Vorgabe in den Hinweisen zum Bebauungsplan, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen zu speichern, fördert die Brauchwassernutzung und kann somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.

7.3 Klima und Immissionen

Minderungsmaßnahmen

- Durch die Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie durch die Festsetzung zu Baumanpflanzungen auf Verkehrsflächen, Park- und Stellplätzen werden Voraussetzungen zur Herstellung von Verschattungs- bzw. Verdunstungspotenzial geschaffen, womit nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt werden.
- Zufahrten und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen zu gestalten, damit eine weitere Versiegelung von Flächen und damit verbunden eine Minimierung des Verdunstungspotenzials verhindert werden kann.
- Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen und die Vermeidung von Gebäudekomplexen, aus denen eine Barrierewirkung resultieren könnte, wird die Einschränkung des Kaltluftabflusses auf ein geringes Maß reduziert.

Ausgleichsmaßnahmen

- Durch die Ausweisung von Kompensationsflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzstreifen sowie durch detaillierte Festsetzungen zu Anpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen soll zum einen klimawirksames Hochgrün neu geschaffen und zum anderen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, um das Verschattungs- und Verdunstungspotenzial innerhalb des Plangebietes wieder zu erhöhen.

7.4 Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften

Vermeidungsmaßnahmen

- In den Randbereichen des Plangebietes sollen die heckenartigen Gehölzstrukturen mit Krautsäumen als Rückzugsflächen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhalten und weiterentwickelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzungen zu Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen sollen neue Korridore und Rückzugsräume mit Verbindung zur freien Landschaft schaffen und eine wirksame innergebietliche Durchgrünung herstellen, um Insekten, Vögeln und andere Tierarten neue Lebensräume bieten zu können.

- Versickerungs- und Ableitemulden sind in ihrer Formgebung und Begrünung naturnah und ortstypisch auszubilden, um z. B. für Amphibien ein zusätzliches Habitatangebot zu schaffen.

7.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Minderungsmaßnahmen

- Geeignete Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sollen dafür sorgen, dass insbesondere in den Randlagen keine übermäßig massiven Baukörper entstehen.
- Durch die landschaftstypische Festsetzung gestalterischer Sachverhalte, wie z. B. der Höhenentwicklung und Farbgestaltung von Gebäuden sowie der Verwendung von Materialien, kann eine möglichst unauffällige Integration in das Landschaftsbild und die bestehende Ortslage erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen

- Durch Festsetzungen zu Anpflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen auf Kompensationsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes soll ein sanfter Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft hin und somit eine visuell wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dies bietet unter anderem auch neue Potenziale für die Naherholung, die durch die Anlage von Fußwegen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen sowie durch die geplante intensive Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden soll.

8 ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE ZU DEN LANDESPFLERISCHEN MASSNAHMEN

8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1.1 Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen

Zum Schutz und Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes soll im Bebauungsplan für alle Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Zufahrten zu Stellplätzen eine wasserdurchlässige und begrünte Bauweise festgesetzt werden, um den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zu reduzieren und die Speicherfunktion des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu erhalten. Besonders geeignet sind hier Schotterrasen, Kies- und Splittdecken, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine.

8.1.2 Gestaltung von Flächen zur Oberflächenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser soll im geplanten Baugebiet zum Schutz und Erhalt des Wasserhaushaltes sowie der örtlichen Klimafunktionen zurückgehalten und versickert werden. Die Entwässerungsanlagen sind hierzu naturnah als flache, mit heimischen Wiesengesellschaften bewachsene Gräben und Mulden mit geringen Böschungsneigungen auszubilden.

Um zusätzliche Lebensraumangebote auf diesen Flächen zu schaffen sind in den Randbereichen ergänzende Kleinstrukturen wie beispielsweise Totholzlager in der Nähe von Gehölzstrukturen einzurichten.

8.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „In der Bitz“ werden vorhandene Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten zerstört. Um diesen Verlust auszugleichen, sollen im Plangebiet lediglich Gehölze angepflanzt werden, die im Planungsraum heimisch sind und daher von den heimischen Tierarten als adäquater Lebensraum genutzt werden können (vgl. Anhang: Pflanzlisten). Dies soll nicht nur für öffentliche Flächen, sondern auch für private Grundstücke gelten. Insbesondere exotische Koniferen-Zuchtformen sind als Lebensräume für heimische Tierarten ungeeignet und haben zusätzlich eine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild.

8.3 Sonstige Hinweise

8.3.1 Straßenbeleuchtung

Eine Vielzahl nachtaktiver Insekten fällt künstlichen Lichtquellen an Straßen, Parkplätzen und baulichen Anlagen zum Opfer. Zudem kann es durch die Abstrahlung von Licht zu Störungen der Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren kommen. Diese Beeinträchtigung der Tierwelt ist größtenteils vermeidbar, wenn innerhalb des Plangebietes umweltfreundliche Lampentypen eingesetzt werden und Abstrahlungen in die Umgebung, insbesondere in naheliegende Biotope, vermieden werden. Diesen Anforderungen genügen Natrium-Hochdruck- und Natrium-Niederdruck-Lampen.

9 ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG DES VORHABENS

Bei der Realisierung des Bebauungsplans „In der Bitz“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Flächen kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Das Baugebiet wurde gemäß den Vorgaben und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz entwickelt, der der Stadt Grünstadt die Entwicklungsfunktion „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ zuweist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt sind diese Vorgaben bereits berücksichtigt worden, indem der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan, die eine Entwicklung und Renaturierung der beiden „Schmittengraben“ sowie der Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie vorsehen, wurden ebenfalls bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde bei der Planung des Bebauungsplans „In der Bitz“ Rechnung getragen, wonach Eingriffe in Natur- und Landschaft auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und nicht vermeidbare Eingriffe durch stringente Festsetzungen so weit wie möglich minimiert werden sollen. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers reduzieren die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und Regelungen zur dauerhaften Begrünung von derzeit teilweise offen liegendem Boden führen zu einer verminderten Austrocknung und zu einer Förderung der Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf den Bodenhaushalt, die im eigentlichen Sinne nicht ausgleichbar sind, werden durch Beschränkungen des Überbauungs- und Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß reduziert. Auch die klimatischen Auswirkungen sind als unerheblich einzustufen, da dem Bereich in diesem Bezug lediglich eine geringe Bedeutung zukommt.

Die stark durch menschliche Nutzungen geprägten Flächen weisen ein relativ geringes Arten- und Biotoppotenzial auf, so dass auch hier kaum Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Erhaltung und Erweiterung von Gehölzstrukturen mit begleitenden Krautsäumen in den Randbereichen des Plangebietes bietet Rückzugsmöglichkeiten und sichert nachhaltig den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans „In der Bitz“ erscheint unter den gegebenen Umständen aus landespflegerischer Sicht vertretbar, soweit die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden.

1 BIOTOPTYPENWERTLISTE

(geordnet nach Gruppen aus dem Biototypenkatalog Rheinland-Pfalz)

Code	Biototyp	Grundwert A ¹	Grundwert P ²
O	Offenland		
O5000	Wiesen mittlerer Standorte	7	7
L	Landwirtschaftliche Gebiete		
L1000n1	Ackerland (intensiv genutzt)	2	2
L1000n3	Ackerland (aufgegeben)	6	6
L3100b1	Streuobstbestände (baumhöhlenarm)	7	7
S	Siedlungsabhängige Gebiete		
S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	2	2
S5200p2	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (extensiv gepflegt)	4	3
S5200p3	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (ohne Pflege)	6	6
S6200n1	Straßen, Wege und Plätze (versiegelt)	0	0
S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) ⁵	1	1
S7000	Gebäude, Bauwerke ⁵	0	0
X	Gehölze, Krautbestände und Kleinstrukturen		
X1200	Gebüsche	7	6
X1300	Strauch- und Baumhecken	7	6
X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	8	6
X2000	Krautbestände	3	3

- 1) Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrundegelegt
- 2) Führen die Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) eines Bebauungsplanes zu einem anderen Biototyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biototyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biototypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechende Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.)
- 3) Grundsätzlich nach § 24 LpflG Rlp geschützter Biototyp
- 4) Handelt es sich um Flächen, die nach § 24 LpflG Rlp geschützt sind, ist ein Grundwert A von 10 anzunehmen
- 5) Biotypenbeschreibung beachten!
- / I.d.R. nicht wiederherstellbar

2 TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BIOTOPTYPEN (BIOTOPTYPENBESCHREIBUNG)

O Offenland

O5000: Wiesen mittlerer Standorte

L Landwirtschaftliche Gebiete

L1000n1: Ackerland (intensiv genutzt)

- Hackfrucht-, Gemüse- Halmfrucht-, Gründüngungs-, Futter-, Kräuter- und Blumenfelder sowie Weidenfelder

L1000n3: Ackerland (aufgegeben)

- Mit Gräsern und Stauden bewachsenes, nicht mehr bewirtschaftetes, ehemaliges Acker- oder Grünland
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:

Alter der Brache

< 5 Jahre	1,0
5-15 Jahre	1,2
> 15 Jahre	1,5

L3100b1: Streuobstbestände (baumhöhlenarm)

- Flächige Bestände überwiegend hochstämmiger Obstbäume, Pflanzabstand ca. 10 m, bis zu einem Alter von 30 Jahren bzw. einem Stammdurchmesser von 20 cm

S Siedlungsabhängige Gebiete

S5200p1: Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv genutzt)

- Anlagen, in denen die folgenden Elemente insgesamt weniger als 30 % der Fläche ausmachen:
 - Einheimische Laubbäume
 - Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
 - Wiese (bis 3-malige Mahd/ Jahr)

S5200p2: Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (extensiv genutzt)

- Anlagen, in denen die folgenden Elemente insgesamt mehr als 30 % der Fläche ausmachen:
 - Einheimische Laubbäume
 - Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)

- Wiese (bis 3-malige Mahd/ Jahr)

S5200p3: Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (ohne Pflege)

- Ungenutzte, verwilderte Anlagen
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:
Alter der Brache

< 5 Jahre	1,0
5-15 Jahre	1,2
> 15 Jahre	1,5

S6200n1: Straßen, Wege und Plätze (vollversiegelt)

- Verkehrs- und Lagerflächen mit bituminösen Deckschichten, engfugiger Pflasterung, Beton
- Sportflächen mit Kunststoffböden
- Mauern

S6200n3: Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt)

- Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:
Flächenanteil der von Baumkronen überdeckten Fläche an der Gesamtfläche: je 10 % vergrößert sich der Faktor um 0,1

10 %	1,1
...	
100 %	2,0

Feld- und Waldwege aus oben genannten Materialien 2,0

S7000: Gebäude, Bauwerke

- Gebäude ohne Dachbegrünung: Wohngebäude, Industrie- und Gewerbeanlagen, Schuppen usw.
- Mauern (Trockenmauern werden als Biotoptyp X3300 erfasst)
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:
Dachbegrünung

Extensive Begrünung ohne Gehölze auf flachgründigem Bodenauftrag	Grundwert A 0,5
Intensive Begrünung oder übererdete Anlage mit einem von Gehölzen überdeckten Flächenanteil > 30 %	Grundwert A 1,0

X Gehölze, Krautbestände und Kleinstrukturen

X1200: Gebüsche

- Flächenhafte oder gemischte Strauchbestände mit einer Fläche von weniger als 1000 m²
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:

Laubgehölzanteil < 70 %:	0,9
Laubgehölzanteil < 50 %:	0,8
Laubgehölzanteil < 20 %:	0,7

X1300: Strauch- und Baumhecken

- Schmale, ein- bis mehrreihige Gehölzstreifen in der freien Landschaft
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:
 - Höhe < 2 m (Brombeergestrüpp u.ä.) 0,8
 - Breite < 5 m 0,9
 - Krautsaum von mehr als 2 m Breite 1,2

X1400: Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen

- Gruppen von Bäumen mit keiner oder gering ausgeprägter Strauchschicht
- Alleen, Baumreihen
- Einzelbäume mit mehr als 6 m Kronendurchmesser
- Der Flächenbezug dieses Biotoptyps ist jeweils der Kronentraufbereich; bei Neuanpflanzungen wird von dem voraussichtlichen Kronentraufbereich 30 Jahre nach Anpflanzung ausgegangen
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:
 - durchschnittlicher Stammdurchmesser:
 - < 7 cm 0,7
 - 7-20 cm 0,8
 - 20-35 cm 1,0
 - 35-50 cm 1,1
 - 50-100 cm 1,3
 - > 100 cm 1,5
 - Kopfbäume (meist Weiden, die durch regelmäßigen Schnitt in ca. 2 m Höhe ihre typische kopfartige Form erhalten) 1,4

X2000: Krautbestände

- Linienhafte Grünstreifen aus teilweise hochwüchsigen heimischen Wildstauden und Gräsern

3 PFLANZLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus robur
Stieleiche

Tilia cordata
Winterlinde

mind.: Hochstamm,
STU 14 - 16 cm, 3 x v.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Feldahorn

Carpinus betulus
Hainbuche

Malus silvestris
Wildapfel

Prunus avium
Wildkirsche

Pyrus communis
Wildbirne

Sorbus domestica
Speierling

Sorbus torminalis
Elsbeere

mind.: Heister,
2x v., 150-200 cm h

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

Prunus spinosa
Schlehe

Rosa canina
Hundsrose

mind.: Sträucher
Normalware, 2 x v,
100 - 150 cm h

Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für Kompensationsfläche und private Gärten)

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>	<u>Sonstige</u>
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Gr. schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Freiherr von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Campsis radicans (Trompetenblume)
Clematis Hybriden
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen

Liste 4: Gräser und Kräuter als Beimischung im Saatgut zur Anlage der Wiesenflächen

Agrostis stolonifera (Weißes Straußgras)
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
Arrhenaterum elatius (Glatthafer)

Barbarea vulgaris (Barbenkraut)
Bromus hordeaceus (Weiche Tresse)
Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesen-Schaumkraut)
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
Chrysanthemum leucanth. (Margerite)
Cirsium oleraceum (Kohldistel)
Crepis biennis (Wiesen-Pippau)
Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)
Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel)
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)
Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
Melandrium rubrum (Tag-Lichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)
Rhinantus alectorolophus (Zottiger Klappertopf)
Rumex crispus (Krauser Ampfer)
Rorippa sylvestris (Waldkresse)
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)
Tragopogon orientalis (Wiesen-Bocksbart)
Vicia sepium (Zaun-Wicke)