

GEMEINDE OBRIGHEIM - ALBSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SCHLEGELWEG"

B E G R Ü N D U N G

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Obrigheim hat in den letzten Jahren in allen Ortsteilen z.T. kleinflächige, z.T. größere Neubaugebiete erschlossen. Die Bauplätze in diesen Gebieten sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut, die wenigen noch verfügbaren Plätze in Baulücken sind ausschließlich in privater Hand und stehen für eine kurzfristige Besiedlung nicht zur Verfügung.

Bei der Gemeinde liegen z.Zt. mehrere Anträge von ortsansässigen Bürgern zur Erschließung von Baugrundstücken vor. Neben meist nur kleinflächigen Abrundungen an einigen Stellen der Gemeinde bietet sich als größere neue Baufläche vorrangig das Gebiet "Schlegelweg" im Ortsteil Albsheim an. Es ist bereits zweiseitig, im Westen und Süden, bebaut und schließt die bauliche Entwicklung des Ortsteils Albsheim nach Osten hin zunächst ab, so daß ein neuer Ortsrand ausgebildet werden kann. Der Abstand der geplanten Neubauten zum Eisbach im Norden des Plangebietes kann mit ca. 65 m eingehalten werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt - Land ist nur ein Teilbereich des Plangebietes als "geplante Wohnbaufläche" erfaßt. In der z.Zt. in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher eine Erweiterung dieser Baufläche vorgesehen, so daß künftig die Ausweisungen und Festsetzungen in beiden Plänen übereinstimmen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Um für die Erschließung und Bebauung des Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Ortsgemeinde Obrigheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt im Osten des Ortsteils Albsheim. Es wird begrenzt

- im Westen von der Heidesheimer Straße,
- im Nordwesten ca. 50 m entlang des Eisbaches, danach verspringend auf eine Linie ca. 50 m südlich, parallel zum Bachufer;
- im Osten von einer Linie ca. 190 m östlich der Heidesheimer Straße und
- im Süden von der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Schlegelweges.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 3,3 ha. Davon entfallen auf die künftige Baufläche rd. 2,9 ha und auf die Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs rd. 0,4 ha. Die außerhalb des Plangebietes zwischen der geplanten Bebauung und dem Eisbach unbebaut verbleibende Garten- und Ackerfläche ergibt sich aus dem zum Bach einzuhaltenen Abstand.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Diese Art der Bebauung entspricht den heute absehbaren Wünschen der Bauinteressenten. Sie entspricht auch der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Nachbarbebauung. Um jedoch der allgemeinen Forderung nach einem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" zu entsprechen, wird an zwei Stellen des Gebietes eine etwas stärkere bauliche Verdichtung durch die Anordnung von Reihenhauszeilen geplant.

Das Gelände fällt von Süden (Schlegelweg) nach Norden hin leicht ab. Die Einzelhäuser werden daher 1-geschossig oder als Hangtypen, d.h. bergseitig 1-geschossig, talseitig maximal 2-geschossig vorgesehen, um eine Anpassung an die Hangneigung zu erreichen, und um die zur Talseite freien Untergeschosse (als 3. Wohngeschoß) zu vermeiden. Lediglich bei den Reihenhauszeilen wird eine Zweigeschossigkeit auch auf der Bergseite zugelassen, wobei jedoch die Geschosse in den Häusern ggf. höhenversetzt angeordnet werden müssen.

Die Gebäudehöhen werden jeweils als "Maximalhöhen über dem gewachsenen Boden" ausgewiesen, so daß der Bau von gestalterisch oder kleinklimatisch störenden höheren Gebäuden, z.B. durch zusätzliche Bodenauffüllungen, ausgeschlossen ist. Die Grundflächenzahlen werden mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird damit, entsprechend der seit 1990 gültigen BauNVO, auf max. 45 % bzw. 60 % beschränkt. Eine Einschränkung der Wohnungszahl auf max. 2 pro Wohngebäude wird insbesondere bei den Einzelhäusern, aber auch bei den einzelnen Abschnitten der Reihenhäuser angestrebt, jedoch ist eine zwingende Festsetzung dafür nicht vorgesehen, um von Fall zu Fall Gebäude mit mehr Wohnungen nicht völlig auszuschließen.

Besondere städtebauliche Gründe für eine solche einschränkende Festsetzung könnte u.a. in der Lage des Gebietes im Eisbachtal liegen, in dem aus kleinklimatischen Gründen der Kaltluftabfluß nicht gestört werden darf und daher eine abflußhindernde Bebauung ausgeschlossen werden muß.

Im Neubaugebiet ist der Bau von voraussichtlich ca. 65 Wohnungen möglich. Sie verteilen sich auf die einzelnen Haustypen wie folgt:

I-geschoss.Einzelhäuser	: 32 Grd.stck. x 1,5 WE = rd. 48 WE
II-geschoss.Einzel-u.Doppelhäuser	: 4 Grd.stck. x 1,5 WE = rd. 6 WE
II-geschoss.Reihenhäuser	: <u>11 Grd.stck.</u> = rd. 11 WE
	zus. 47 Grundstücke = rd. 65 WE

Bei einer geschätzten mittleren Wohnungsbelegung mit 3 Personen ergibt sich eine voraussichtliche Personenzahl von rd. 195 bzw. eine Wohndichte von rd. 65 Pers./ha Brutto-Wohnbauland.

1.4 Verkehr

Das Wohngebiet wird über eine Straße erschlossen, die im Norden von der Heidesheimer Straße abzweigt, zunächst nach Osten geführt wird und in 2 Stichstraßen im südlichen Teil des Gebietes endet. Durch die Anordnung der Stichstraßen soll eine möglichst große Wohnruhe in den einzelnen Wohnquartieren erreicht werden.

Um für Versorgungs- oder Notfahrzeuge eine zusätzliche Fahrverbindung zu schaffen, wird zwischen dem Schlegelweg östlich der vorhandenen Bebauung und dem neuen Straßennetz ein 3,5 m breiter, befahrbarer Weg vorgesehen. Ebenso wird ein solcher Weg von der westlich gelegenen Stichstraße zur

Heidesheimer Straße geplant. Diese Wege sollen jedoch für den normalen Fahrzeugverkehr (durch umlegbare Pfosten) gesperrt werden, aber den Fußgängern und Radfahrern eine möglichst kurze Verbindung zur Ortsmitte anbieten.

Die Erschließungsstraßen werden mit einem Gesamtprofil von 5,5 m und als "Mischverkehrsflächen" vorgesehen. Eine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen ist bei der relativ geringen Verkehrsmenge nicht notwendig. Zusätzlich wird jedoch an einigen Stellen dieser Straßen ein 2,0 m breiter Längsstreifen zum Anpflanzen von Bäumen geplant. Zwischen den Bäumen soll eine Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen werden, so daß ein gewisses Angebot an öffentlichen Parkplätzen besteht. Weitere öffentliche Parkplätze werden am Ende der Stichstraßen geplant.

1.5 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer soll durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetzes erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas wäre möglich.

1.6 Landschaftsplanung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.6.1 Bewertung der natürlichen Grundlagen

- Lage: Die Gemeinde Obrigheim liegt im Naturraum "Rheinhessisches Tafel- und Hügelland", der Ortsteil Albsheim liegt im Bachtal südlich des Eisbaches an der Grenze zwischen dem "Obersülzener" und dem "Hohen-Sülzener Riedel". Die mittlere Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 140 m ü.NN. Das Gelände fällt in schwacher Neigung zum Eisbach hin ab und wird im Bereich des Eisbaches fast eben.

- Boden: Im Planungsgebiet finden sich zwei verschiedene Bodenarten. Im Bereich der Bachau liegt ein tiefgründiger Auengley (Brauner Auenboden) über tonigem Auen-/Hochflutlehm (Holozän/Pleistozän) oder über Terrassensand und -kies (Pleistozän) vor. Südlich des Wirtschaftsweges bildet ein Kolluvium über Löß (Pleistozän) den geologischen Untergrund.

Beide Bodenarten besitzen eine hohe nutzbare Feldkapazität und sind tief durchwurzelbar. Der pH-Wert liegt zwischen 7,0 (neutral) und 8,0 (schwach alkalisch). Die Wasserdurchlässigkeit und das Filtervermögen gegenüber Schwermetallen der Böden ist hoch. Beide Bodenarten zeichnen sich durch eine hohe potentielle Ertragsfähigkeit aus und sind gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Im engeren Bereich des Eisbaches ist jedoch eine Bewirtschaftung durch den Grundwassereinfluß nicht vorteilhaft.

- Wasserhaushalt: In der Bachau liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 1,20 m unter Geländeoberfläche, oberhalb des Wirtschaftsweges ist ein mittlerer Grundwasserspiegel von 1,30 bis > 2,00 m unter Geländeoberfläche zu erwarten.

- Pflanzen und Tierwelt: Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Kleinere Ackerländer finden sich nur entlang des Wirtschaftsweges und bilden vernetzende Leitlinien in der intensiv bewirtschafteten Bachau.

Der technisch ausgebaute und mit Steinen befestigte Eisbach und der direkt angrenzende Geh- und Radweg lassen wenig bis keinen Raum für bachbegleitende Vegetationsformen.

Nördlich der Hausgärten am Schlegelweg besteht eine größere Brachfläche.

Durch die Grundwasserabsenkung ist im Bereich der Bachaue der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald in reicher Ausbildung als potentiell natürliche Vegetation anzusehen. Im südlichen Teil des Planungsgebietes stellt der Perlgras-Buchenwald in typischer Ausbildung die potentielle natürliche Vegetationseinheit dar.

- Landschaftsbild / Erholung: Das Planungsgebiet liegt in der Tallage des Eisbaches. Das Landschaftsbild wird durch folgende Elemente geprägt:
 - o im Süden durch die Bahnlinie Grünstadt-Offstein mit ihrer begleitenden Vegetation
 - o im Westen durch die vorhandene Bebauung und eine Ackerfläche mit Obstbäumen
 - o im Norden durch den Eisbach mit seiner begleitenden Vegetation
 - o innerhalb des Gebietes sind die einzelnen Obstbäume und die Obstbaumreihe landschaftsgliedernde Strukturelemente, die typisch für Ortsrandlagen sind und früher dort verstärkt anzutreffen waren.

Durch die Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Eisbaches ist der Planungsraum für die ortsnahe und die überörtliche Erholung von Bedeutung.

1.6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Es werden folgende Zielvorstellungen der Landespflege festgelegt:

- für den Arten- und Biotopschutz
 - o Erhaltung der im Planungsgebiet vorhandenen Hochstamm-Obstbäume
 - o Freihaltung einer mindestens 50 m breiten Schutzzone entlang des Eisbaches
 - o Anlage einer breiten Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen am östlichen Ortsrand
 - o Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
 - o Umwandlung der Ackerflächen nördlich des Wirtschaftsweges und entlang des Eisbaches in Grünland und Streuobstwiesen
 - o Sicherung von Flächen entlang des Eisbaches für Renaturierungsmaßnahmen und Flächenextensivierung
 - o Schaffung neuer Biotopstrukturen des Eisbaches.
- für den Bodenschutz
 - o Vermeidung von Versiegelungen durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 bzw. 0,4
 - o Reduzierung der Straßenquerschnitte auf funktionsfähige Minimalmaße
 - o Befestigung von Zufahrten, Gehwegen, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien

- o Vermeidung von Aufschüttungen oder Abgrabungen durch Erhaltung vorhandener Geländehöhen
 - o Sicherung des abgetragenen Oberbodens gem. DIN 18915
 - o Vermeidung von Verdichtungen o.a. Beeinträchtigungen im Bereich der Ersatzflächen und auf den bachbegleitenden Flächen.
- für den Wasserhaushalt
- o Belassung des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf durch Versickerung oder Nutzung zur Gartenbewässerung
 - o Sicherung eines von Schadstoffen unbelasteten Oberflächenwassers
- für das Klima
- o Erhaltung von klimawirksamen Freiflächen und Gehölzbeständen
 - o Verhinderung von Flächenüberhitzung durch Fassaden- und Dachbegrünung und Baumpflanzungen
 - o Freihaltung von Kalt- und Frischluftschneisen im Bereich der Tallage.
- für das Landschaftsbild / Erholung
- o Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen am östlichen und nördlichen Siedlungsrand
 - o Erhaltung raumprägender Einzelbäume
 - o Erhaltung vorhandener Rad- und Gehwege
 - o Anlage eines Kinderspielplatzes mit umfangreichen Gehölzpflanzungen
 - o Anreicherung des Landschaftsraumes mit gliedernden und belebenden Elementen - wie Streuobstwiesen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen und Einzelbäumen.

1.6.3 Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft

- Arten und Biotopschutz

Die geplante Bebauung bewirkt die Versiegelung von ca. 12.500 qm landwirtschaftlicher Fläche. Dabei werden für den Naturhaushalt wichtige Strukturen, z.B. die vorhandenen Obstbäume und die Brachfläche, zerstört.

Zur Vermeidung, als Ausgleich zum geplanten Eingriff und als Ersatz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- o Erhaltung der vorhandenen Hochstamm-Obstbäume
- o Anlage einer 8 m breiten und ca. 180 m langen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen am östlichen Ortsrand sowie einer 5,0 m breiten Pflanzung am nördlichen Ortsrand
- o Anlage eines ca. 2.250 qm großen Kinderspielplatzes
- o Anlage von ca. 5.700 qm Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen (Ersatz)
- o Anlage von Pflanzungen aus standortgerechten Gehölzen auf ca. 1.200 qm Fläche.

- Bodenschutz

Die Versiegelungen bewirken z.T. den Verlust, z.T. eine starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen.

Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- o Aufwertung bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Böden durch Anlage von Gehölzpflanzungen und eines Kinderspielplatzes.

- Schutz des Wasserhaushaltes

Durch die geplanten Versiegelungen werden jährlich ca. 5.700 cbm Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf entnommen. Dies führt zur Senkung der Versickerungs-, Verdunstungs- und Grundwasserneubildungsrate.

Zur Minderung von diesen Beeinträchtigungen, zum Ausgleich und zum Ersatz werden vorgesehen:

- o Sammeln des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und Verwendung als Brauchwasser und als Sickerwasser
- o Aufgabe landwirtschaftlich genutzter Flächen und Umwandlung in Gehölzflächen
- o Sicherung von Flächen für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen entlang des Eisbaches
- o Extensivierung der Flächen entlang des Eisbaches.

- Klimaschutz

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Bodens wirken sich nachteilig auf das Kleinklima aus. Es kommt zu einer Vergrößerung der siedlungsbedingten Wärmeinsel und zu einer Verschlechterung des bioklimatisch-hygienischen Zustandes. Die Verdunstungsrate wird vermindert und der Ausstoß luftbelastender Stoffe vergrößert.

Zur Minderung und zum Ausgleich werden vorgesehen:

- o Minimierung von Versiegelungen und Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils
- o Beschattung versiegelter Flächen durch Baumpflanzungen, Begrünung von Fassaden. Erhöhung der Verdunstungsrate durch Gehölzbestände
- o Erhöhung der Verdunstungsrate durch Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers
- o Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Ortsrandes. Raumgliedernde Strukturen (Einzelbäume, Obstbaumreihen, Brache) gehen verloren.

Zur Neugestaltung des Ortsrandes und zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- o Erhaltung raumwirksamer Gehölze
- o Anlage einer mind. 8,0 m breiten Gehölzpflanzung zur Begrünung des östlichen Ortsrandes bzw. einer 5,0 m breiten Gehölzpflanzung am nördlichen Ortsrand.

1.6.4 Ersatzflächen (s. Plan - Geltungsbereich von "Flächen für Ersatzmaßnahmen")

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden die Flurstücke-Nr. 501/3, 517/1, 570/1, 576, 518/5, 519/7, 519/11, 574/6, 573/2, 574/4, 520/3, 572/2, 571/2, 521/3, 570/2, 522/3, 517/2, 517/3, 546/5 sowie Teile des Flurstückes-Nr. 546/4 als Geltungsbereich II und im Bereich des Ortsteiles Mühlheim das Flurstück-Nr. 278, Teile der Flurstücke-Nr. 277 und 276/2 als Geltungsbereich III festgesetzt.

1.6.5 Flächenbilanzierung

o innerhalb des Geltungsbereiches I.	Bestand	Planung
Landwirtschaft intensiv	25.000 qm	--
Obstbau	490 qm	--
Kleingärten	1.100 qm	--
Brachen	1.840 qm	--
Wirtschaftswege	1.950 qm	--
Einzelbäume Hochstamm	5 Stück	24 Stück
Einzelbäume Busch	28 Stück	--
Öffentl. Straßen, Stellplätze u. Fußwege	--	3.930 qm
Private Versiegelungen durch Bebauung	--	8.630 qm
Öffentl. Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	--	1.640 qm
Kinderspielplatz	--	2.230 qm
Verkehrsgrün	--	420 qm
Private Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	--	620 qm
Hausgärten	--	12.910 qm
o Ersatzflächen		
Landwirtschaft intensiv	5.700 qm	--
Nadelgehölzkultur	420 qm	--
Eisbachufer intensiv	780 qm	--
Streuobst extensiv	--	5.700 qm
Laubgehölzhecke	--	420 qm
Eisbachufer extensiv mit Anpflanzung standortgerechter Gehölze	--	780 qm

1.7 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde konnten keine Altlasten festgestellt werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Obrigheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

- 2.1 Wert des Grund und Bodens
gem. § 128 Abs.1(1) BauGB (DM 685.000,--)
- 2.2 Erschließungsaufwand
gem. § 128 Abs.1(2) BauGB DM 485.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Obrigheim vom , übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s. rd.

DM 50.000,--
=====

Die Gemeinde wird den von ihr zu tragenden Anteil an den Erschließungskosten je nach Erschließungsfortschritt in den Haushalten der nächsten Jahre bereitstellen. Die übrigen Kosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Im gesamten Plangebiet, ausgenommen die bereits bebauten Grundstücke, ist eine Bodenordnung durch eine Baulandumlegung gemäß § 4 ff. BauGB erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

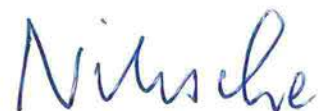
Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der künftigen Grundstückseigentümer.

Diese Begründung ist Bestandteil des am 09.02.1995 angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 03.05.1995

Im Auftrag


(Eichner)

Obrigheim, den 05.12.1994

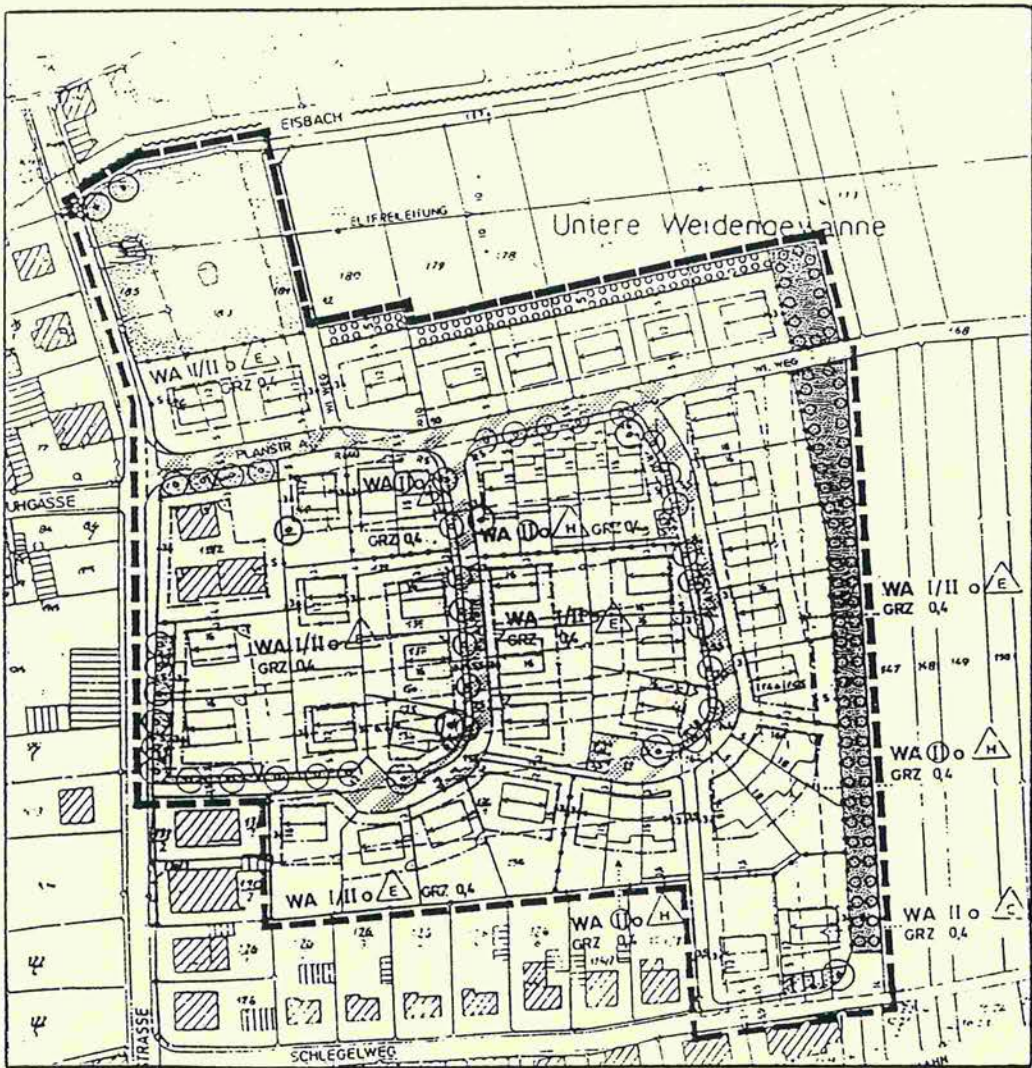


Ortsbürgermeister



ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM - ALBSHEIM

Wilfried Reichenbach
Diplomingenieur
Freier Landschaftsplaner
BUL-A
Gartenstraße 117
67347 Worms
Telefon 0 62 41 8 10 11
Telefax 0 62 41 8 10 12



LANDESPFLERGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLEGELWEG"

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 03.05.1995
AZ.: 610-13163/Obri-7/
Ei-De

Amesbury, Mass., Sept. 1909

Dear Sirs:

I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 14th inst.

in relation to the above mentioned matter.

The same has been referred to the proper authorities.

Very respectfully,
J. W. [Name]

Yours truly,
J. W. [Name]

Amesbury, Mass. 1909



Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß
Paragraph 17 Landespflegegesetz zum Bebauungsplan
"Schlegelweg" der Ortsgemeinde Obbrigheim, Ortsteil
Albsheim.

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM

Bearbeitung:
Mark Biesenbach
Dipl.Ing. Landespflege (FH)
Planungsbüro Reichenbach
Gartenstraße 17
67547 Worms
Tel.: 06241/22880
Fax.: 06241/87622

Worms, Januar 1994

Wilfried Reichenbach
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

INHALTSANGABE

		Seite
1	VORBEMERKUNGEN	2
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
3	ANALYSE UND BEWERTUNG VON AUSWIRKUNGEN DER DERZEITIGEN RAUMNUTZUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	8
4	STATUS QUO PROGNOSE	10
5	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	10
6	AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES UND MASSNAHMEN DIE DARAU ABZULEITEN SIND	12
7	FLÄCHENBILANZ	17
8	ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	19
9	ENTWICKLUNGSZIELE ZU DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN, DEM KINDERSPIELPLATZ, DEM VERKEHRSGRÜN UND DEN ERSATZFLÄCHEN	23
10	PFLANZENLISTE	25
11	PLANDARSTELLUNGEN	Anhang

1 VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Par.4 LPflG "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eingriffe sind, soweit möglich, zu unterlassen oder zu minimieren, sei es durch Auswahl möglicher anderer Varianten oder durch Verringerung des Umfangs geplanter Maßnahmen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen oder auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind. Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung, innerhalb eines angemessenen Zeitraums - nach Ansicht des Ministers für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz nach max. 30 Jahren - keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftsbild verbleiben. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, ist er nicht zulässig, es sei denn, das geplante Vorhaben geht im Abwägungsverfahren gegenüber landschaftspflegerischen Belangen vor. Für diesen Fall sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle kompensiert werden.

Gemäß Par.17 LPflG sind die Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sind u.a. Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind. In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Obrigheim, Ortsteil Albsheim liegt im Naturraum "Rheinheßisches Tafel- und Hügelland", der sich morphologisch in Plateaus, Riedel und Bachtäler (Niederungen) gliedern läßt.

Der Ort liegt im Eisbachtal südlich des Eisbaches an der Grenze zwischen dem "Obersülzener" und dem "Hohen-Sülzener-Riedel".

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Albsheim zwischen Eisbach und der Bahnlinie Grünstadt - Offstein. Die mittlere Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 140 m ü.NN.

2.2 Boden / Relief

Das Gelände fällt in schwacher Neigung zum Eisbach hin ab und wird im Bereich des Eisbaches fast eben. Im Planungsgebiet finden sich zwei verschiedene Bodenarten. Nördlich des Wirtschaftsweges im Bereich der Bachaue liegt ein tiefgründiger Auengley (Brauner Auenboden), entstanden aus Auenlehm (Holozän), über tonigem Auen-/Hochflutlehm (Holozän/Pleistozän) oder über Terrassensand und -kies (Pleistozän) vor. Es schichten sich 70-100 cm sandiger bis schluffiger Lehm (schwach humos, stark carbonathaltig) über kiesigem Sand bis Kies oder sandig-tonigem Lehm bis lehmigen Ton. Südlich des Wirtschaftsweges bildet ein Kolluvium, entstanden aus carbonathaltigem lehmigen Bodenmaterial (vorwiegend Löß) (Holozän), über Löß (Pleistozän) den geologischen Untergrund. Hier schichten sich 60 bis > 100 cm schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff über lehmigen Schluff bis schluffigem Lehm.

Beide Bodenarten besitzen eine hohe nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes und sind tief durchwurzelbar. Der pH-Wert liegt zwischen 7,0 (neutral) und 8,0 (schwach alkalisch), die Wasserdurchlässigkeit und das Filtervermögen gegenüber Schwermetallen der Böden ist hoch.

Aufgrund ihrer Eigenschaften zeichnen sich beide Bodenarten durch eine hohe potentielle Ertragsfähigkeit aus und sind gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Im engeren Bereich des Eisbaches ist jedoch eine Bewirtschaftung durch den Grundwassereinfluß nicht vorteilhaft.

2.3 Wasserhaushalt

Durch die Begradigung, Tieferlegung und den technischen Ausbau des Eisbaches ist der Grundwasserspiegel im Bereich der Bachaue abgesenkt worden. In der Bachaue liegt der mittlere Grundwasserspiegel nun bei ca. 1,20 m unter Geländeoberfläche, oberhalb des Wirtschaftsweges ist ein mittlerer Grundwasserspiegel von 1,30 bis > 2,00 m unter Geländeoberfläche zu erwarten.

Bei einer Evapotranspirationsrate von 700-800 mm/Jahr gegenüber einer Niederschlagsmenge von ca. 570 mm/Jahr ergibt sich eine negative klimatische Wasserbilanz von 130-230 mm/Jahr.

2.4 Klima

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 570 mm/Jahr, wovon 60% zwischen Mai und Oktober in überwiegend kurzen und teils sehr ergiebigen Schauern oder Gewittern niedergehen.

Das Jahresmittel der Temperatur beträgt ca. 10° Celsius. Vorherrschende Windrichtung ist West - Südwest.

2.5 Pflanzen und Tierwelt (③ = Darstellung im Bestandsplan)

2.5.1 Intensive Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Kleinere Ackerränder ① finden sich nur entlang des Wirtschaftsweges und bilden vernetzende Leitlinien in der intensiv bewirtschafteten Bachaue.

2.5.2 Eisbach

Der technisch ausgebaute und mit Steinen befestigte Eisbach ② mit Böschungsverhältnissen von 1:1 und steiler und der direkt angrenzende Fuß- und Radweg lassen wenig bis keinen Raum für bachbegleitende Vegetationsformen.

2.5.3 Brachfläche

Nördlich der Hausgärten am Schlegelweg besteht eine größere Brachfläche (Flurstück-Nr.130). Die östliche Hälfte ③ wurde noch bis vor kurzem überwiegend als Nutzgartenfläche der Anlieger genutzt. Es finden sich teilweise noch offene Bodenflächen und verwilderte Erdbeerpflanzen. Die Vegetation setzt sich aus Ackerwildkraut-Gesellschaften zusammen. Die westliche Hälfte ④ liegt schon länger brach und die Vegetation besteht zu 80% aus Gräsern. Die verbleibenden 20% setzen sich aus verschiedenen Gartenstauden (Eintrag durch Gartenabfälle), Ackerwildkräutern (insbesondere Ackerkratzdistel) und dem Neophyt *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute) zusammen. Die beiden Brachen bieten Rückzugsmöglichkeiten, Lebens-, Brut- und Nahrungsraum besonders für Vögel und Insekten.

2.5.4 Obstbaumreihe

Auf dem Flurstück Nr. 134 besteht eine Obstbaumreihe ⑤ mit folgenden Sorten: 1 älterer hochstämmiger Kirschbaum, 5 Kirschen (Busch), 7 junge Walnußbäume, 6 junge Apfelbäume, 7 junge Pfirsiche /Zwetschgen/Mirabellen und 2 Kastanien. Die jungen Obstbäume (2-5 Jahre) bieten zur Zeit wenig Lebensraum für Vögel und Insekten, haben jedoch eine Vernetzungs- und Trittsteinfunktion in der sonst strukturarmen landwirtschaftlichen Fläche. Der hochstämmige Kirschbaum (Erhaltungsgebot!) kann schon zahlreichen Insekten und Vögeln Brut-, Nahrungs- und Lebensraum bieten.

2.5.5 Einzelbäume

Auf den Flurstücken-Nr. 139 und 140 bestehen drei alte Obstbäume (2 Zwetschgen, 1 Birne), die sehr bedeutsam für Vögel und Insekten sind und wichtige "Trittsteine" bilden. Dies sind Überreste einer ehemaligen Streuobstnutzung.

2.5.6 Ackerfläche mit Obstbäumen

Auf dem Flurstück-Nr. 184 ⑥ stehen neun ältere Obstbäume (Büsche), unter denen eine intensiv ackerbauliche Bodennutzung besteht.

2.5.7 Kleingarten/Grabeland

Der intensiv bewirtschaftete Garten (Flurstück-Nr.180) ⑦ ist größtenteils mit einer neu gepflanzten Thujahecke umgeben. Innerhalb des Gartens stehen 13 kleinere Obstbäume (Buschform).

2.5.8 Verwilderter Garten

Unmittelbar am Eisbach besteht ein kleiner Garten ⑧ mit 5 Obstbäumen, Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und einer alten Birke (*Betula pendula*). Dieser leicht verwilderte Garten ist durch weitere Strukturen, wie z.B. Holz- und Steinhäufen, Rückzugsraum verschiedener Tierarten.

2.5.9 Potentiell natürliche Vegetation

Durch die Grundwasserabsenkung ist momentan im Bereich der Bachaue der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum-stachytosum*) in reicher Ausbildung als potentiell natürliche Vegetation anzusehen. Bei Wiederanhebung des Grundwasserspiegels würde verbreitet Eschen-Erlen-Sumpfwald (*Pruno-Fraxinetum*) entstehen. Im südlichen Teil des Planungsgebietes stellt der Perlgras-Buchenwald in typischer Ausbildung (*Melico-Fagetum-typicum*) die pot. nat. Vegetationseinheit dar.

2.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet liegt in der Tallage des Eisbaches. Typische Elemente einer Bachaue sind kaum noch zu finden, die intensive ackerbauliche Nutzung bestimmt den Raum. Verschiedene Strukturelemente sind vereinzelt noch anzutreffen, Eisbach und Bahnlinie wirken raumgliedernd. Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird vor allem durch folgende Elemente geprägt:

- + Im Süden durch die Bahnlinie Grünstadt-Offstein mit ihrer begleitenden Vegetation als raumgliederndes Strukturelement und die vorhandenen Gärten der Bebauung am Schlegelweg.

- + Im Westen durch die vorhandene Bebauung und einer Ackerfläche mit Obstbäumen.
- + Im Norden durch den Eisbach mit seiner begleitenden Vegetation und der elektrischen Freileitung.
- + Im Osten durch den Eisbach mit begleitender Vegetation, wo besonders zwei große Einzelbäume (außerhalb des Planungsgebietes) raumgliedernd wirken, sowie dem Blick auf die Ortslage Heidesheim.
- + Innerhalb des Planungsgebietes sind die einzelnen Obstbäume und die Obstbaumreihe landschaftsgliedernde und -bereichernde Strukturelemente, die typisch für Ortsrandlagen sind und früher dort verstärkt anzutreffen waren.

Durch die Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Eisbaches ist der Planungsraum für die ortsnahe Erholung (spazieren gehen, wandern, Naturbeobachtung) und auch für die überörtliche Erholung (Radtouren, größere Wanderungen, u.ä.) von Bedeutung.

2.7 Ersatzflächen

2.7.1 Ersatzflächen 1

Ein Teil der Ersatzflächen liegt im Nord-Osten der Gemeinde Obrigheim, südlich der Kläranlage. Diese werden z.T. ackerbaulich genutzt (Flurstücke 576 und 570/1, siehe auch Plan-Nr.: 9109/4 "Bestandsplan Ersatzmaßnahme 1")

Der geologische Untergrund besteht aus Braunem Auenboden. Es schichten sich 70- >100cm sandiger Lehm bis schluffiger Lehm über kiesigem Sand bis Kies.

Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 120-200cm unter Geländeoberfläche

Die Bachaue wird durch den größtenteils naturfern ausgebauten Eisbach geprägt. Typische Auenstandorte sind nicht mehr vorhanden (siehe auch Plan-Nr. 9109/3 "Historischer Eisbachverlauf").

Der südliche Gewässerrand ist überwiegend mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt, der nördliche Gewässerrand besitzt keinerlei Gehölzstrukturen und wird durch regelmäßige Mahd gepflegt.

2.7.2 Ersatzflächen 2

Eine weitere Ersatzfläche befindet sich östlich des Ortsteiles Mühlheim, in der Nähe der Kreuzung von K29 und L395. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich intensiv genutzt. Südlich der Fläche verläuft ein Wirtschaftsweg und ein periodisch wasserführender Graben.

Im Bereich der Ersatzflächen finden sich Auenböden (Brauner Auenboden) aus Auenlehm über tonigem Auen-/Hochflutlehm oder Terrassensand und Kies.

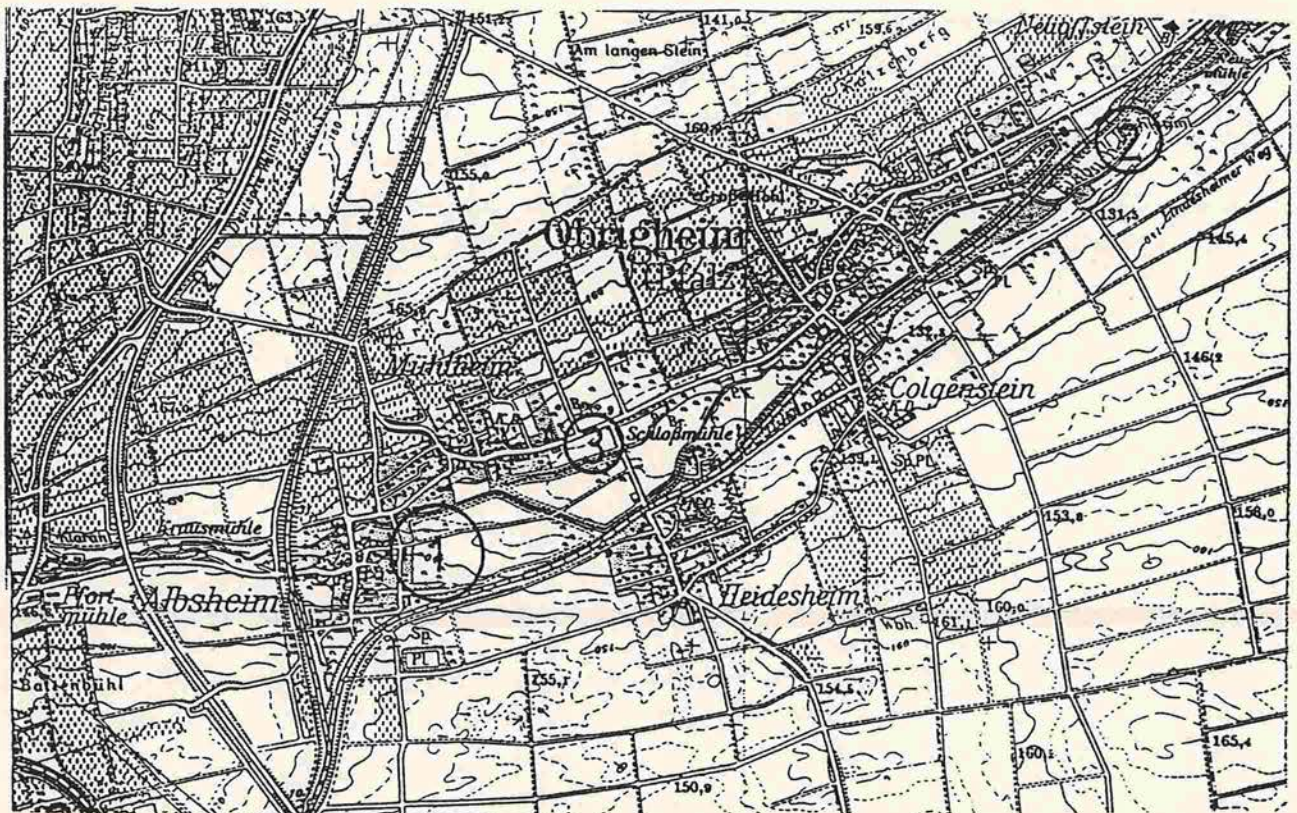
Der mittlere Grundwasserstand ist bei ca. 120-200cm unter Geländeoberfläche anzunehmen.

Die Flächen liegen in der Nähe des Ortsrandes von Mühlheim, welcher nur unzureichend begrünt ist. Raumprägend sind insbesondere die Gehölzbestände entlang des Grabens und entlang des im Süden verlaufenden Eisbaches. Im Bereich der Bachaue bestehen noch zahlreiche Obstkulturen, in der Regel als Niederstamm-Kulturen mit geringem Biotopwert.

Quelle: Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, M. 1:25.000, Blatt 6415 Grünstadt-Ost mit Erläuterungsbericht des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, 1986.

Eigene Erhebungen März 1991, Oktober 1992 und Oktober 1993.

Lageplan Maßstab 1 : 25.000



- 1 = Lage des geplanten Baugebietes (siehe auch Plan-Nr.: 9109/1 und 9109/2)
- 2 = Lage der Ersatzflächen 1 (siehe auch Plan-Nr.: 9109/3, 9109/4 und 9109/5)
- 3 = Lage der Ersatzflächen 2 (siehe auch Plan-Nr.: 9109/6)

3 ANALYSE UND BEWERTUNG VON AUSWIRKUNGEN DER DERZEITIGEN RAUMNUTZUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Boden / Relief

Um die periodisch überfluteten Niederungen und Bachauen landwirtschaftlich nutzen zu können, wurden die Bachläufe und die ökologischen Verhältnisse durch wasserbauliche Maßnahmen grundlegend verändert.

Die vorliegenden Böden sind kaum erosionsgefährdet, neigen jedoch aufgrund der intensiven Bewirtschaftung zur Verschlammung. Durch die intensive Nutzung und den Einsatz von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden nimmt der Humusgehalt ab und die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird beeinträchtigt.

Bodenversiegelungen durch Gebäude, Straßen, Gehwege und Zufahrten bedeuten den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Im vorderen Bereich des Flurstücks-Nr. 138 an der Heidesheimer Straße besteht eine alte Mist- oder Silagebox aus Beton (9), die zur Zeit für Müll- und Bauschuttagerungen genutzt wird. Beeinträchtigungen des Bodens durch Sickersäfte und abgelagerte Schadstoffe sind nicht auszuschließen.

3.2 Wasserhaushalt

Der technische Ausbau des Eisbaches (Begradigung, Befestigung und Tieferlegung) bedingt eine Grundwasserabsenkung in der Bachaue. Niederschlagswasser wird sehr schnell aus dem Niederschlagsgebiet abgeleitet. Dies führt verstärkt zu Hochwasserereignissen.

Da die Grundwasserstände dicht unter der Geländeoberfläche liegen und bei Hochwasserereignissen mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen ist, besteht eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden.

Die Müll- und Bauschuttagerung auf dem Flurstück-Nr.138 kann z.B. durch den Austritt belasteter Sickersäfte eine Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser darstellen.

3.3 Klima

Die hohe Verdunstungsleistung und die Kaltluftentstehung über den landwirtschaftlichen Flächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Die derzeitige Raumnutzung hält den Auenbereich für evtl. Kaltluftflüsse und Frischluftströme offen.

3.4 Arten- und Biotopschutz

Der Eisbach hat seine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch den technischen Ausbau weitestgehend verloren. Durch die hohe Fließgeschwindigkeit und das Fehlen temporärer Stillgewässer im Auenbereich bestehen keine Lebensräume für Amphibien. Fische können sich nur bedingt bei diesen Strömungsverhältnissen ohne Stillwasserzonen halten. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers ist erheblich eingeschränkt. Typische bachbegleitende Vegetationsbestände können sich aufgrund des techn. Ausbaus des Eisbaches und der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht entwickeln.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Einzelbäume und Obstbüsche sind Strukturelemente, die Vögeln und Insekten Brut-, Nahrungs- und Lebensraum bieten können. Wertvolle Biotopstrukturen finden sich aufgrund der intensiven Raumnutzung keine. Die Brachfläche ist durch die Benutzung als Spielmöglichkeit und durch die Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt. Viele Insekten finden hier jedoch geeignete Nahrungspflanzen und Überwinterungsmöglichkeiten.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Die einzelnen Obstbäume und die "Restvegetation" entlang des Eisbaches sind Überreste einer ehemaligen Bachaue mit Grünlandnutzung und Streuobstbeständen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) hat traditionelle Bewirtschaftungsformen und somit landschaftsbildprägende und -gliedernde Strukturen verdrängt. Damit einhergehend gingen auch zahlreiche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Fließgewässer und ihre Saumstrukturen sind Anziehungspunkte für den Menschen, der gerade entlang von Fließgewässern Erholung vom Alltag sucht und vielfältigen Naturbeobachtungen und Sinneserfahrungen nachgehen kann. Die Bachaue hat aus diesen Gründen einen hohen Erholungswert für den Menschen. Dies gilt nicht nur für die Anwohner, sondern auch für die Erholungssuchenden umliegender Städte (Wochenendausflügler).

Die an die vorhandene Bebauung angrenzende Brachfläche und der Eisbach bieten Spielmöglichkeiten für Kinder und ermöglichen Naturerfahrungen.

Der Ortsrand ist nicht gut gestaltet und es fehlt eine harmonische Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum.

Innerhalb des Planungsgebietes besteht ein gutes, erhaltenswertes und ausbaufähiges Erholungspotential.

4 STATUS QUO PROGNOSE

= Prognose der zu erwartenden Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund ihres gegenwärtigen Zustandes und der bestehenden Nutzung unter Berücksichtigung von Nutzungskonflikten bzw. Verträglichkeiten von Nutzungen sowie bestehender Belastungen.

Der technische Ausbau des Eisbaches und die angrenzenden Nutzungen verhindern eine natürliche Weiterentwicklung von Fauna und Flora entlang des Eisbaches. Die Funktion Vernetzungselement und Leitlinie für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bleibt jedoch erhalten. Die Eutrophierung und die Belastung des Fließgewässers durch Düngemittel und Pestizide nimmt durch das Nachlassen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu.

Die neugepflanzte Obstreihe (Flurstück-Nr.134) wird sich entwickeln und das Landschaftsbild aufwerten. Gleichzeitig entstehen Brut-, Nahrungs- und Lebensräume für Vögel und Insekten.

Noch vorhandene Einzelbäume (Hochstamm-Obstbäume) altern und bieten hervorragenden Lebens-, Brut-, und Nahrungsraum. Nach dem Absterben ist nicht mit einem Ersatz zu rechnen, da die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Die Brachfläche wird in Abhängigkeit von ihrem Nährstoffgehalt verbuschen. Aufgrund ihrer geringen Größe wird sich kein nennenswerter Waldbestand entwickeln können.

Die Situation des unvollständigen und schlecht eingebundenen Ortsrandes bleibt weiterhin bestehen.

5 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

5.1 Arten- und Biotopschutz

5.1.1 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Strukturen:

- + Erhaltung der im Planungsgebiet vorhandenen Hochstamm-Obstbäume und Ersatz bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang durch Hochstamm Obstbäume regionaler Obstsorten.
- + Freihaltung einer mindestens 50 m breiten Schutzzone entlang des Eisbaches in der keinerlei Bebauung zulässig ist.
- + Sicherung von Flächen entlang des Eisbaches für eventuelle Renaturierungsplanungen und Flächenextensivierungen.

5.1.2 Schaffung neuer Strukturen:

- + Anlage einer ausreichend breiten Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen am Ortsrand.
- + Weitestgehende Vermeidung von Koniferenpflanzungen in den entstehenden Hausgärten durch textliche Festsetzungen (siehe Kapitel 8).
- + Umfangreiche Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.
- + Umwandlung der Ackerflächen entlang des Eisbaches in Grünland und Streuobstwiesen.
- + Schaffung neuer Biotopstrukturen entlang des Eisbaches

5.2 Bodenschutz

Langfristiges Ziel ist die Aufrechterhaltung aller Bodenfunktionen.

- + Vermeidung von Versiegelungen durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 und durch Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (siehe Kapitel 8).
- + Reduzierung der Straßenquerschnitte auf funktionsfähige Minimalmaße.
- + Befestigung von Zufahrten, Gehwegen, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien.
- + Vermeidung von Aufschüttungen oder Abgrabungen durch Erhaltung vorhandener Geländehöhen.
- + Sicherung des abgetragenen Oberbodens gemäß DIN 18915.
- + Vermeidung von Verdichtungen o.a. Beeinträchtigungen im Bereich der Ersatzflächen und generell auf den bachbegleitenden Flächen.

5.3 Wasserhaushalt

- + Belassung des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf, durch Versickerung oder Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser.
- + Sicherung eines von Schadstoffen unbelasteten Oberflächenwassers.
- + Entlastung der Kanalisation und Kläranlagen, sowie Vermeidung von zusätzlichen Hochwasserereignissen durch Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet.
- + Schonender Umgang mit Trinkwasservorräten durch:
 - Einrichtung von Brauchwasserkreisläufen
 - Gartenbewässerung mit Niederschlagswasser
 - Verwendung wassersparender Armaturen

5.4 Klima

- + Erhaltung von klimawirksamen Freiflächen und Gehölzbeständen z.B. durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 und Vermeidung von Versiegelungen.
- + Verhinderung von Flächenüberhitzung und daraus resultierender Abstrahlung durch Fassaden- und Dachbegrünung und Baumpflanzungen.
- + Verminderung von Emissionen durch Verwendung moderner Heizungssysteme und Nutzung alternativer Energiequellen (z.B. Solarenergie).
- + Freihaltung von Kalt- und Frischluftschneisen im Bereich der Tallage.

5.5 Landschaftsbild / Erholung

- + Vermeidung der Überprägung des Landschafts-/Ortsbildes durch Bauwerke, durch Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen.
- + Bebauung in ortstypischen Strukturen.
- + Verwendung ortstypischer Materialien für Bauwerke, Einfriedungen und Beläge.
- + Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft durch eine mehrreihige Gehölzpflanzung am östlichen und nördlichen Siedlungsrand.

- + Erhaltung raumprägender Einzelbäume.
- + Verhinderung einer über den jetzigen Geltungsbereich hinausgehenden Bebauung durch Festsetzungen im Flächennutzungsplan.
- + Erhaltung vorhandener Rad- und Fußwegeverbindungen.
- + Anlage eines Kinderspielplatzes mit umfangreichen Gehölzpflanzungen.
- + Anreicherung des Landschaftsraumes mit gliedernden und belebenden Elementen (Streuobstwiesen, Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Einzelbäume etc.).

6 AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES UND MASSNAHMEN DIE DARAUS ABZULEITEN SIND

In Kenntnis der Gegebenheiten von Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange der Landespflege und des Naturschutzes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz durchzuführen. Diese leiten sich aus der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe ab.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz verlangt nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, den Ausgleich oder den Ersatz von beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

In der folgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgeführt, die vorgesehen sind bzw. notwendig werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Priorität haben die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ist ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes nicht möglich, sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Par. 176, 178 Baugesetzbuch für den Freiraum sind im Zuge der Baumaßnahme zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.

6.1 Arten- und Biotopschutz

Der geplante Eingriff bewirkt die Versiegelung von ca. 12.500 qm landwirtschaftlicher Fläche. Diese Flächen gehen für eine Besiedlung mit naturnahen Lebensgemeinschaften verloren: Zugleich werden für den Naturhaushalt wichtige Strukturen, wie z.B. die vorhandenen Obstbäume und die Brachfläche, zerstört. Die spätere intensive Nutzung des Gebietes (Straßen, Bebauung, Hausgärten) und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Bewegungsunruhe, Lärm) verdrängen empfindlichere Tier- und Pflanzenarten, die bislang hier noch einen geeigneten Lebensraum finden konnten.

Vermeidung und Minimierung

- + Erhaltung der vorhandenen Hochstamm-Obstbäume.

Ausgleich

- + Anlage einer 8,0m breiten und 180,0m langen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen am östlichen, sowie einer 5,0m breiten Pflanzung am nördlichen Ortsrand. Dadurch Einbindung des geplanten Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und Schaffung neuer Rückzugs- und Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, sowie Schaffung einer vernetzenden und gliedernden Struktur zwischen Eisbach und Bahnlinie.
- + Anlage eines ca. 2.250 qm großen Kinderspielplatzes auf ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche mit umfangreichen Pflanzungen aus standortgerechten Gehölzen.
- + Textliche Festsetzungen in den privaten Gartenflächen zum Anpflanzen standortgerechter Bäume und Sträucher.

Ersatz

Aufwertung und Sicherung von Flächen innerhalb der Bachaue und Schaffung neuer Biotopstrukturen durch:

- + Anlage von ca. 5.700 qm Streuobstwiese auf ehemals intensiv genutzten Ackerflächen.
- + Anlage von Pflanzungen aus standortgerechten Gehölzen auf ca. 1.200 qm Fläche.

6.2 Bodenschutz

Versiegelungen im Umfang von ca. 12.500 qm bewirken z.T. den Verlust und z.T. eine starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserrückhaltung und -filterung, Produktionsgrundlage für Lebensmittel). Unter den versiegelten Flächen gehen durch Verdichtung und der Zerstörung des Luft- und Wasserhaushaltes alle Lebensbedingungen für die Mikroorganismen des Edaphons verloren. Die Bautätigkeit mit schwerem Gerät (Bagger, Raupen etc.) und die Lagerung von Baustoffen bedingen eine Verdichtung benachbarter Flächen und die Zerstörung der Bodenstruktur im gesamten Baugebiet.

Vermeidung und Minimierung

- + Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen durch:
 - Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4,
 - Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein Mindestmaß,
 - Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,

- maximale Zulässigkeit von 2 Stellplätzen inkl. Garagenzufahrt im Vorgartenbereich mit einer Gesamtbreite von maximal 5.0m,
 - ausschließliche Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege
 - Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.
- + Sicherung des belebten Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß der DIN 18915.

Ausgleich

Optimaler Ausgleich wäre eine Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, was allerdings innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich ist. Zur Kompensation der von der Versiegelung ausgehenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- + Aufwertung und Sicherung bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Böden durch:
 - Anlage von Gehölzpflanzungen im Umfang von ca. 1.700 qm
 - Anlage eines Kinderspielplatzes mit umfangreichen Gehölzpflanzungen auf ca. 2.250 qm Fläche.

Ersatz

- + Extensivierung der Nutzung auf ca. 5.700 qm Fläche durch Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen.

6.3 Wasserhaushalt

Durch die geplanten Versiegelungen und die dadurch bedingte schnelle Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation werden jährlich ca. 5.700 cbm Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf des Planungsgebietes entnommen (Berechnung: 570 mm/Jahr = 570 l/qm/Jahr; -20% Verdunstung = 456 l/qm/Jahr x 12.500 qm geplante Versiegelung = 5.700.000 l/Jahr = 5.700 cbm/Jahr). Dies führt zur Senkung der Versickerungs-, Verdunstungs- und Grundwasserneubildungsrate. Die schnelle Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation bewirkt bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kläranlage und führt zur direkten Einleitung ungeklärter Abwässer in den Vorfluter (meist Fließgewässer). Der Vorfluter wird dadurch stark mit ungeklärten Abwässern belastet und zudem werden durch das schnelle Ableiten und die punktuelle Einleitung Hochwasserereignisse gefördert. Nutzungsbedingt werden Trinkwasserressourcen beansprucht und mit verschiedenen Stoffen (z.B. Wasch- und Reinigungsmittel) belastet. Dies wirkt sich ebenfalls belastend auf den gesamten Wasserhaushalt aus.

Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf des Planungsgebietes zu belassen und das relativ unbelastete Oberflächenwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Vermeidung und Minimierung

- + Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.
- + Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen (Maßnahmen siehe unter "Bodenschutz").

Ausgleich

- + Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Umwandlung in Gehölzflächen im Umfang von ca. 3.700 qm. Dadurch Vermeidung des Eintrages von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden.

Ersatz

- + Sicherung von Flächen für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen entlang des Eisbaches und eines "Mühlgrabens".
- + Flächenextensivierungen entlang des Eisbaches und somit Verringerung des Eintrages mineralischer Düngemittel und Pestizide.

6.4 Klima

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wirken sich nachteilig auf das Kleinklima aus. Es kommt zu einer Vergrößerung der siedlungsbedingten Wärmeinsel und zu einer Verschlechterung des bioklimatisch-hygienischen Zustandes. Die Verdunstungsrate und somit der Abkühlungseffekt werden vermindert und der Ausstoß luftbelastender Stoffe (Abgase, Staub etc.) vergrößert. Regional und überregional bedeutsame Kaltluft- oder Frischluftströme werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Vermeidung und Minimierung

- + Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen (siehe unter "Bodenschutz") und somit Reduzierung der versiegelungsbedingten Auswirkungen und Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils innerhalb des Planungsgebietes.
- + Erhaltung vorhandener Großgehölze.

Ausgleich

- + Beschattung versiegelter Flächen durch Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und der privaten Gartenflächen, sowie Fassadenbegrünungen. Somit Vermeidung der Überhitzung versiegelter Flächen durch Sonneneinstrahlung und der dadurch bedingten Wärmerückstrahlung. Gleichzeitig Erhöhung der Verdunstungsrate durch Gehölzbestände.
- + Erhöhung der Verdunstungsrate durch Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes.
- + Generelle Genehmigung von Solaranlagen zur Energiegewinnung.
- + Anlage kleinklimawirksamer Grünflächen innerhalb der Bebauung und im neu entstehenden Ortsrandbereich.

6.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Der geplante Eingriff stellt eine markante Veränderung des bisherigen Ortsrandes dar. Raumgliedernde und -prägende Strukturen (Einzelbäume, Obstbaumreihen, Brache) gehen durch die geplante Bebauung verloren. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen werden bebaut.

Vermeidung und Minimierung

- + Erhaltung raumwirksamer Gehölze.
- + Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen zur Vermeidung der Überprägung des Landschafts- und des Ortsbildes durch Bauwerke.
- + Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (berg- und talseitig).

Ausgleich

- + Wiederherstellung eines begrüneten Ortsrandes durch die Anlage von 5,0m bzw. 8,0m breiten, stufig aufgebauten Gehölzpflanzungen.

Ersatz

- + Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen entlang des Eisbaches und entlang eines "Mühgrabens" in Bereiche mit hohem Strukturreichtum (Gehölzflächen, Grünland, Obstbäume), die sich auch insbesondere positiv auf die Bedeutung der Bachaue für die ortsnahe Erholung auswirken.

6.6 Erholung

Bestehende Wegeverbindungen, die als Fuß- und Radweg genutzt werden, bleiben erhalten. Die Erholungsfunktion des Raumes wird durch die geplante Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt. Umfangreiche Gehölzpflanzungen und ein großzügiger Kinderspielplatz machen den Raum für die ortsnahe Erholung nutzbar und erhalten auch die Funktion des Raumes für die überregionale Erholung.

7 FLÄCHENBILNZIERUNG

7.1 innerhalb des Geltungsbereiches I.

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Landwirtschaft intensiv	25.000qm	—
Obstbau	490qm	—
Kleingärten	1.100qm	—
Brachen	1.840qm	—
Wirtschaftswege	1.950qm	—
Einzelbäume Hochstamm	5 Stück	24 Stück
Einzelbäume Busch	28 Stück	—
öffentliche Straßen, Stellplätze und Fußwege	—	3.930qm
private Versiegelungen durch Bebauung	—	8.630qm
öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	—	1.640qm
Kinderspielplatz	—	2.230qm
Verkehrsrgrün	—	420qm
private Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	—	620qm
Hausgärten	—	12.910qm

7.2 Ersatzflächen

Landwirtschaft intensiv	5.700qm	—
Nadelgehölzkultur	420qm	—
Eisbachufer intensiv	780qm	—
Streuobst extensiv	—	5.700qm
Laubgehölzhecke	—	420qm
Eisbachufer extensiv mit Anpflanzung standortgerechter Gehölze	—	780qm

7.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Sämtliche private und öffentliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches I des Bebauungsplanes "Schlegelweg" dienen der Kompensation der geplanten privaten Eingriffe in Form von Bebauung. Somit können die hierbei entstehenden Kosten nach der neuen Gesetzesregelungen (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) mit Hilfe einer Satzung auf die einzelnen Verursacher umgelegt werden.

Aufgrund der Schwere und der Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe ist der vollständige Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches I möglich. Aus diesem Grunde werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der geplanten öffentlichen Eingriffe (Erschließung) und zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen der privaten Eingriffe notwendig. Die Ersatzflächen befinden sich im Gemeindegebiet Obrigheims innerhalb der Bachaue und werden als Geltungsbereich II und III dem Bebauungsplan "Schlegelweg" zugeordnet (siehe auch Kapitel 6).

Den geplanten Versiegelungen in Höhe von ca. 12.500qm stehen somit Ausgleichs- und Ersatzflächen im Umfang von ca. 11.900qm und neu entstehende Hausgärten in einer Gesamtgröße von ca. 12.900qm gegenüber.

8 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Begründung zu den landespflegerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 86 Abs.1 LBauO

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zu Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Gemäß § 17 LPflG sind die Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sind u.a. Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind.

Soweit möglich, sollen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, die Schaffung neuer Biotopstrukturen entlang des Eisbaches, sowie eine weitestgehende Offenhaltung des Bodens für die Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen.

Der zu erwartende Eingriff in Form von Bebauung kann nach Einarbeitung aller landespflegerischen Entwicklungsziele, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der § 176, 178 Baugesetzbuch für den Freiraum sind im Zuge der Baumaßnahme zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen, sowie der Ersatzflächen, sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB

- 8.2.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind entweder in den Hauptbaukörper zu integrieren oder mit Satteldach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
- 8.2.2 Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) mit mindestens 14cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Baumartenliste siehe Begründung)
- 8.2.3 Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 8.2.4 Die im Bebauungsplan einzeln dargestellten anzupflanzenden Bäume sind mit einer mind. 4 qm großen, dauerhaft begrüntem Pflanzinsel auszustatten. Mindeststammumfang: 14 cm in 1,0m Höhe.

- 8.2.5 Mindestens 30% der Fläche des Kinderspielplatzes sind mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenlisten dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
- 8.2.6 Öffentliche und private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste anzulegen. Pro 1,5qm Fläche ist ein Strauch, pro 100qm ein Baum 2.Ordnung und pro 150 qm ein Baum 1.Ordnung vorzusehen.
- 8.2.7 Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege, Stellplätze und Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 5,0m gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2.8 Die mit Pflanzbindungs- und Erhaltungsgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- 8.2.9 Mindestens 20% der Wandflächen neu zu errichtender Gebäude sind zu begrünen. Bemessungsgrundlage: Pro 4 lfdm zu begrünender Wandfläche ein Selbstklimmer oder ein Rankgerüst entsprechender Größe für andere Kletterpflanzen (siehe beigefügte Kletterpflanzenliste).
- 8.2.10 Ersatzmaßnahme
Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden die Flurstücke-Nr. 501/3, 517/1, 570/1, 576, 517/3, 518/5, 519/7, 521,1, 519/11, 574/6, 573/2, 574/4, 520/3, 572/2, 571/2, 521/3, 570/2, 522/3, 517/2, 517/3, 517/4, sowie Teile des Flurstückes-Nr. 546/4, als Geltungsbereich II und im Bereich des Ortsteiles Mühlheim die Flurstücke-Nr. 278 und Teile der Flurstücke 277 und 276/2 als Geltungsbereich III des Bebauungsplanes "Schlegelweg ausgewiesen.

Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf Teilen des Flurstückes 501/3 sind die vorhandenen Nadelgehölze zu roden und durch eine 3-reihige Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu ersetzen. Pro 1,5qm ist ein Strauch, pro 100qm ein Baum 2.Ordnung und pro 150qm ein Baum 1.Ordnung vorzusehen.

Auf den Parzellen 576, 570/1, 278, sowie Teilbereiche der Parzellen 277 und 276/2 sind Streuobstbestände aus hochstämmigen Obstbäumen regionaler Obstsorten anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenflächen sollen sich durch natürl. Sukzession begrünen und sind durch eine einschürige Mahd ab Mitte September zu pflegen. Zum Zwecke des Arten- und Biotopschutzes bleiben mindestens 20% der Flächen ungemäht.

Entlang des Eisbaches sind am nördlichen Ufer- bzw. Grabenrand mindestens 10 Bäume 1. oder 2. Ordnung und im Abstand von ca. 30,0m größere Strauchgruppen aus Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen. Pflegemaßnahmen entlang des Gewässers sind nach Möglichkeit zu vermeiden und sollten wenn nur abschnittsweise durchgeführt werden.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang sind diese durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

- 8.2.11 Die Durchführung der Maßnahmen ist in Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86(1) LBauO

- 8.3.1 Als Bedachungsmaterial sind zulässig: rote Ton oder Betonziegel. Für Anlagen zur Solarenergiegewinnung können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.
- 8.3.2 Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 8.3.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.
- 8.3.4 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis max. 1,25m Höhe) sind zulässig:
- a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
 - b) Holzzäune mit senkrechter Lattung, Sockelhöhe max. 30 cm.
- Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind nicht gestattet. Für die an die freie Landschaft angrenzende Einfriedigung der Grundstücke sind nur Maschendrahtzäune o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50m ohne Sockel zulässig.

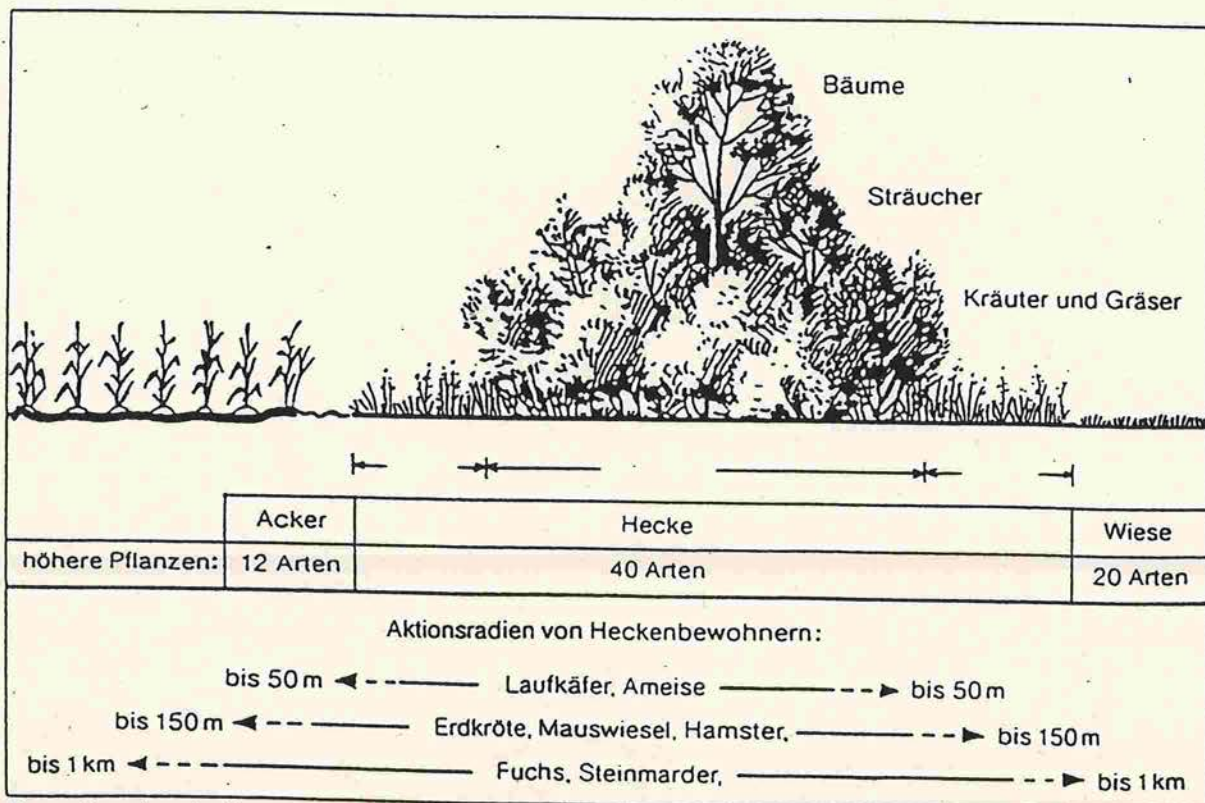
8.4 Hinweise

- 8.4.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 3 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.
- 8.4.2 Zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände und Einzelbäume bei Baumaßnahmen ist entsprechend der DIN 18920 zu verfahren.
- 8.4.3 Für die Herstellung der Gehölzpflanzungen außerhalb der Bauparzellen sind qualifizierte Pflanzpläne zu erstellen und mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim abzustimmen.
- 8.4.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder vorbehaltlich einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (Paragr. 2(1) WHG i.V.m. § 3 (1)Nr.5 WHG) auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- 8.4.5 Private Gehwege, Stellplätze, Lagerplätze und Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

9 ENTWICKLUNGSZIELE ZU DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN, DEM KINDER-SPIELPLATZ, VERKEHRSGRÜN UND DEN ERSATZFLÄCHEN

9.1 Gehölzpflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind mit einer stufig aufgebauten (Sträucher, Bäume 2.Ordnung, Bäume 1. Ordnung, Bäume 2.Ordnung, Sträucher) Pflanzung ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu erstellen. Die Pflege der Gehölzflächen kann durch abschnittsweises "auf den Stock setzen" im Abstand von 15-20 Jahren erfolgen. Ziel ist es einen Gehölzbestand mit dichten Unterwuchs zu entwickeln, der sowohl als Sicht- und Windschutz, als Vernetzungselement und als Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und anderen Kleintierarten dienen kann. Pro 1,5 qm Fläche ist ein Strauch, pro 100 qm ein Baum 2.Ordnung und pro 150 qm ein Baum 1.Ordnung vorzusehen.



Eine naturnah aufgebaute Hecke beherbergt viele Nützlinge für die Feldflur

9.2 Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist mit Hochstamm-Obstbäumen regionaler Obstsorten zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 8,0m. Pro 100qm Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Offene Bodenflächen sind der natürlichen Begrünung zu überlassen. Bei den Pflege- und Erziehungsschnitten ist darauf zu achten, daß nicht das gesamte Totholz an den Bäumen entfernt wird, da dies insbesondere für Insekten und Vögel notwendigen Lebens- und Nahrungsraum bietet.

Der Einsatz von Kunstdüngern und Pestiziden ist nicht zulässig, um eine möglichst große Artenvielfalt von Flora und Fauna zu erreichen.

Der Bestand der Obstwiese ist durch rechtzeitige und kontinuierliche Nachpflanzung nachhaltig zu sichern. Die Wiesenfläche ist durch eine einschürige Mahd zu pflegen. Mahdtermine: Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist abzuräumen. 20% der Fläche soll jeweils ungemäht bleiben (Erhöhung der Strukturvielfalt und der Randliniendichte).

9.3 Eisbach

Der nördliche Gewässerrand des Eisbaches ist mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und kleineren Strauchgruppen ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. Der übrige Gewässerrand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eventuell notwendige Mäharbeiten oder sonstige Pflegemaßnahmen sollten mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt werden. Langfristig ist die Aufstellung eines Gewässerpflege- und Gewässerentwicklungsplanes anzustreben.

9.4 Kinderspielplatz

30% der Fläche des Kinderspielplatzes ist mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Dabei ist darauf zu achten, daß keine "giftigen" Pflanzenarten Verwendung finden. Der Spielplatz sollte in verschiedene Spielbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gegliedert werden. Auf Möglichkeiten zum "Freien Spiel" ohne großes Geräteangebot sollte geachtet werden. In der Nähe des Eisbaches erscheint auch eine Wasserspielecke als sinnvoll. Der Spielplatz sollte extensiv gepflegt werden, Versiegelungen sind zu vermeiden. Notwendige Wege- und Platzflächen sind mit wassergebundener Belägen auszubilden.

9.5 Verkehrsgrün

Bei der Anlage des Verkehrsgrüns ist ebenfalls auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl zu achten. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden. Zur Steigerung der Wohnumfeldqualität ist verstärkt auf Blüte, Frucht, Herbstfärbung etc. zu achten. Vor allem pflegeleichte Staudenpflanzungen sind zu empfehlen. Die Pflanzinseln der anzupflanzenden Bäume müssen mind. 4,0 qm groß sein und sind mit Stauden oder Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Durch Pflanzungen sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu unterstreichen.

10 PFLANZENLISTE

10.1 Gehölzliste 1:

Tiefgründige, gut wasserversorgte, jedoch nicht grundwasserbeeinflusste Löß-, Lößlehm- und Mergelböden, meist in +- ebener Lage. (Parabraunerden, auch Degr. Tschernoseme, Pelosole u. Pseudogley)

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm.

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
(Acer pseudoplatanus)	Bergahorn

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
(Sorbus torminalis)	Elsbeere

Sträucher

2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Berberitze

10.2 Gehölzliste 2:

Pflanzenliste für die Bepflanzung der Gewässerrandbereiche entlang des Eisbaches.

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm.

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
(Acer pseudoplatanus)	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Populus nigra	Schwarzpappel

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 150 - 175 cm.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbire
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide
Salix tiandra	Mandelweide

Sträucher

2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60 - 100 cm.

Clematis vitalba	Waldrebe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

10.3 Alte Hochstamm-Obstbaumsorten

Apfel "Boskop"
 "Gewürzluiken"
 "Gravensteiner"
 "Klarapfel"
 "Roter Berlepsch"

Birne "Clapps Liebling"
 "Gellerts Butterbirne"
 "Gute Graue"

Speierling - Sorbus domestica

10.4 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

		Kletterhilfe = x	Sonne = s Schatten = a.
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	x	s
Clematis i.S.	Waldrebe	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Kletterrosen in Sorten		x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	s/a
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein		s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Spalierobst i.S.		x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s

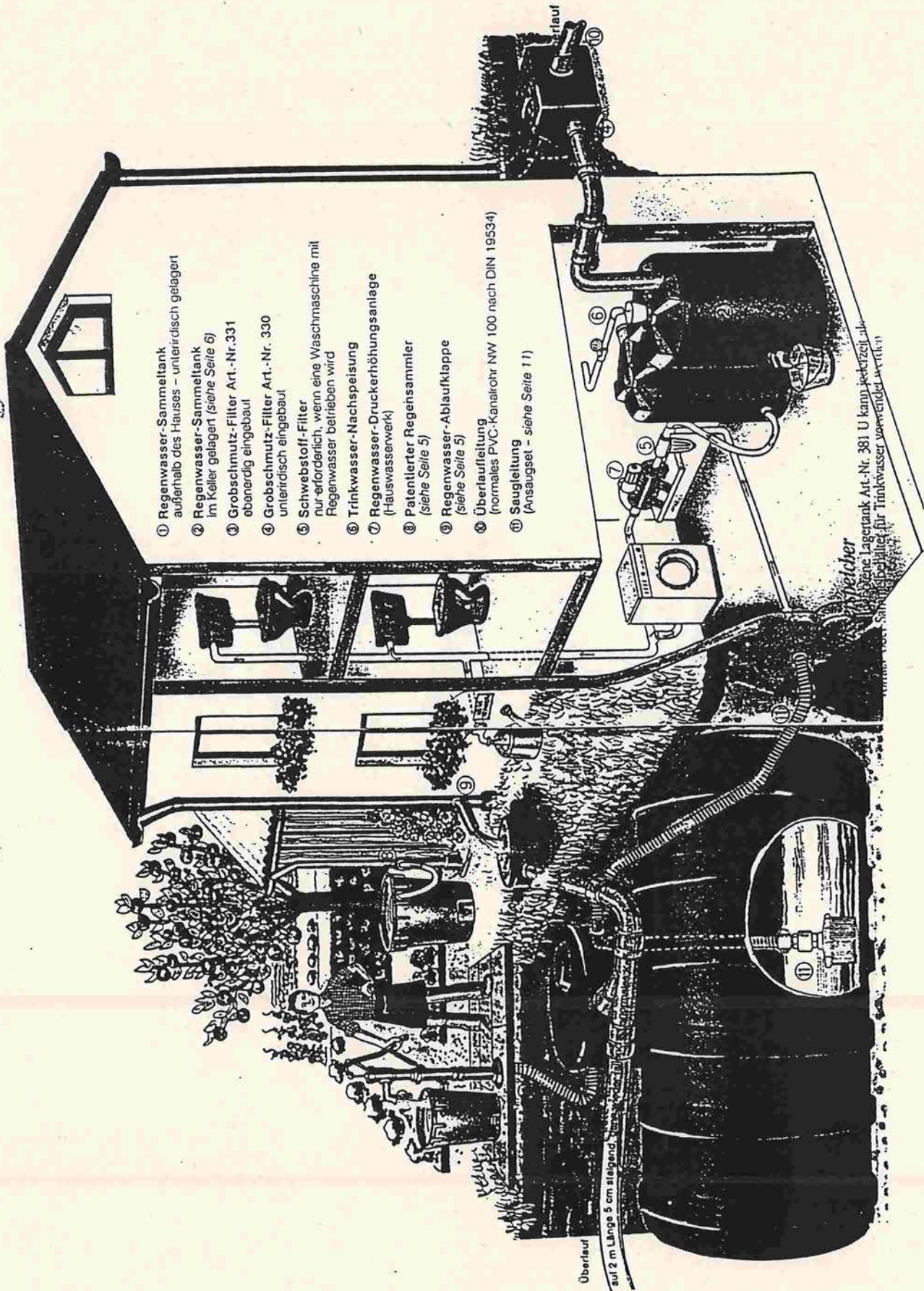
An Kinderspielplätzen ungeeignete Gehölzarten

Botanischer Name	deutscher Name	Gefährlichkeit	enthalten im Pflanzenteil	kritischer Pflanzenteil	Bemerkungen
Nadelgehölze					
Juniperus sabina	Gemeiner Sadebaum	**	Trieb, Frucht	Frucht (?)	auch äußerliche Reizwirkung.
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	**	Trieb, Frucht	Frucht	männliche und nicht fruchtende Formen erlaubt.
Taxus baccata	Eibe	**	Trieb, Samen	Samen	männliche Formen erlaubt.
Thuja-Arten	Lebensbaum	**	Trieb	Trieb (?)	Genuß bei Kindern nicht beobachtet.
Laubgehölze					
Andromeda polifolia	Rosmarinheide	*	Trieb, Frucht	Frucht	selten gepflanzt
Cytisus Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen	
Daphne Arten	Seidelbast	***	ganze Pflanze	Frucht	alle Arten gefährlich!
Euonymus, z. Teil	Pfaffenhütchen	**	ganze Pflanze	Frucht, Samen	alle Arten, außer nicht fruchtende fortunei-Formen: 'Coloratus', 'Gracilis', 'Kewensis' u. ä.
Genista Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen (?)	
Hedera h. 'Arborescens'	Efeu	**		Frucht	beertragende Form
Ilex Arten	Stechpalme, Hülse	**	Frucht	Frucht	weibl. Pflanzen kritisch
Kalmia Arten	Berglorbeer	*	Trieb	Samen	Genuß sehr unwahrscheinlich
Laburnum Arten	Goldregen	***	ganze Pflanze	Samen	
Ligustrum Arten	Liguster	***	ganze Pflanze	Frucht	
Lonicera, beeren-tragend	Heckenkirsche	***	vor allem:	Frucht	Lonicera pileata, L. nitida 'Elegant' erlaubt
Lycium Arten	Bocksdorn	*		Frucht (?)	Wirkung unbekannt
Pieris japonica	Pieris	*	ganze Pflanze	Samen (?)	Genuß sehr unwahrscheinlich
Prunus lauro-cerasus	Kirschlorbeer	*	Blatt, Rinde	Samen	unverträglich
Rhamnus, z. Teil	Faulbaum, Kreuzdorn	**	vor allem:	Frucht	unverträglich, selten gepflanzt
Robinia Arten	Robinie	**	Rinde u. ä.	Samen	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	**	Trieb	Frucht	selten gepflanzt
Symphoricarpos-Arten	Schneebeere	*		Frucht	unverträglich
Viburnum, beerentrag.	Schneeball	**	vor allem:	Frucht	sterile Formen erlaubt, wie V. opulus 'Sterile', Viburnum plicatum und 'Mariesii' u. ä.
Wisteria sinensis	Glycine	*	ganze Pflanze	Blüte (?)	

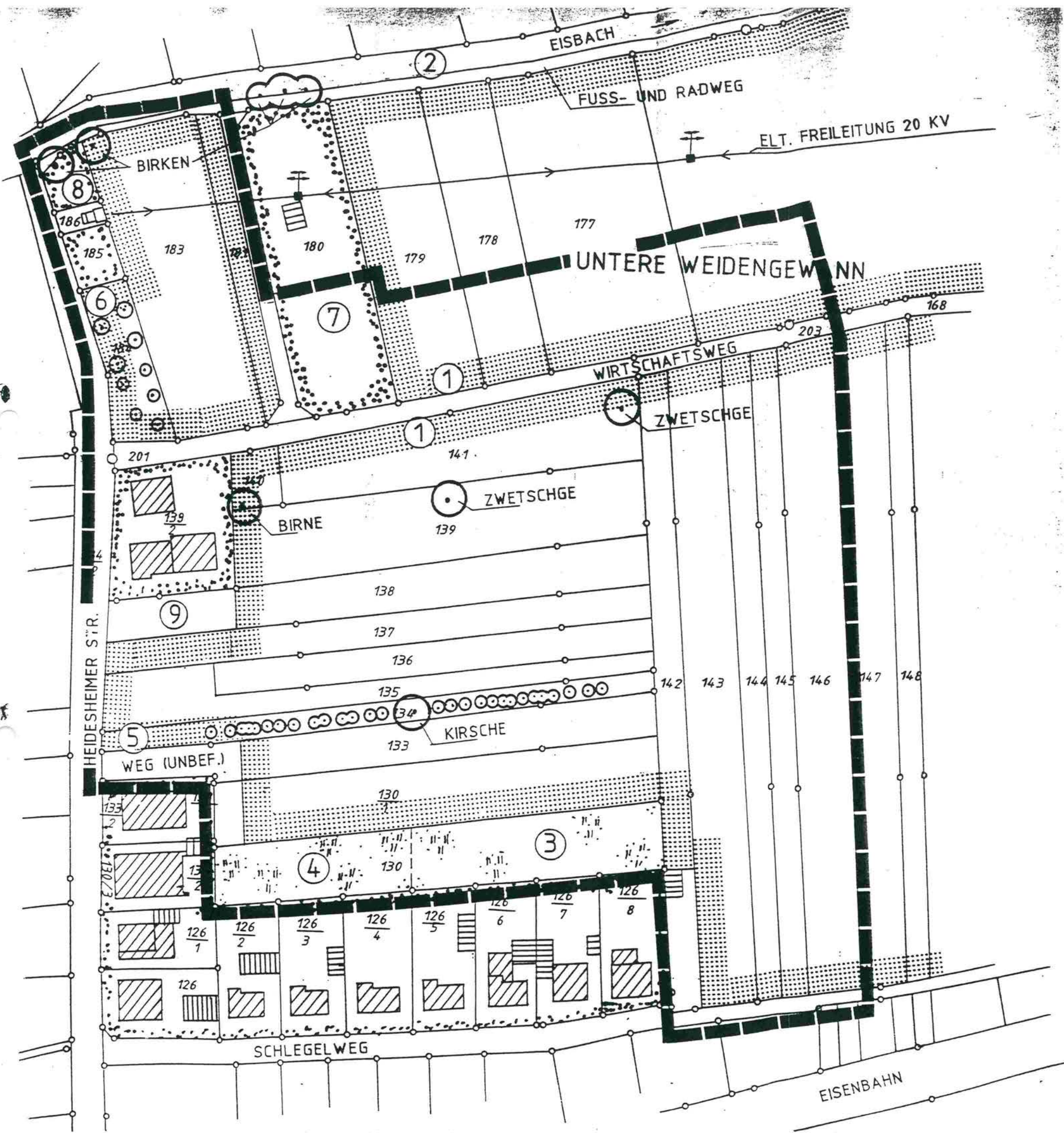
* = giftig; Vergiftungen kamen vor.

** = gefährlich; z. Teil auch wegen der lockenden Früchte.

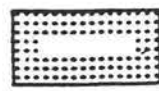

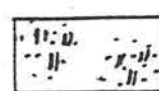



*** = größte Vorsicht geboten!



Regenwasser-Nutzungsanlage (Brauchwasser) für Haus und Garten

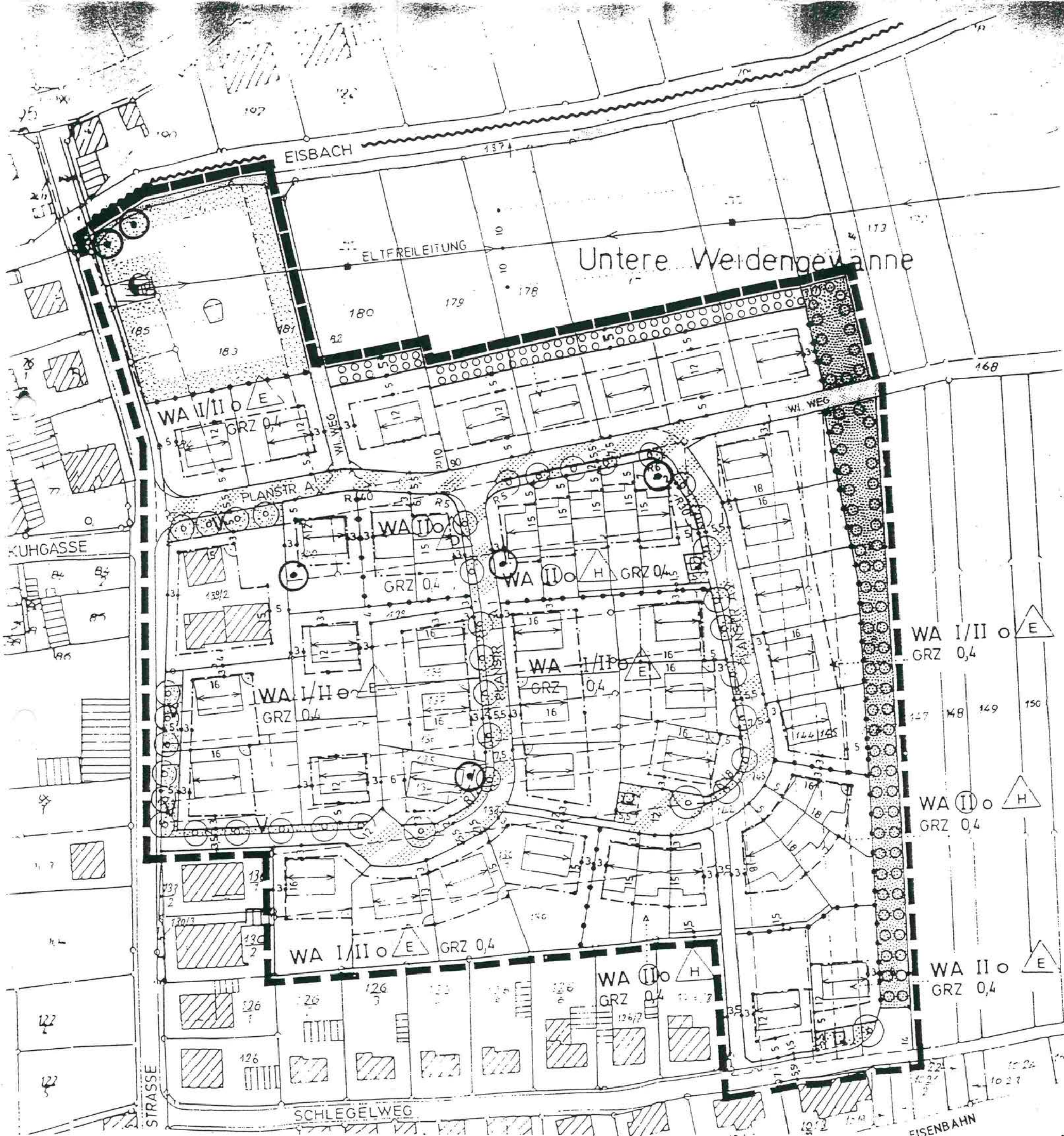


LEGENDE

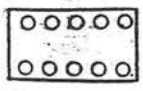
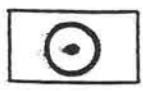
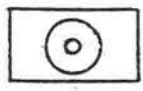
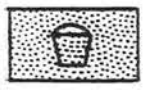
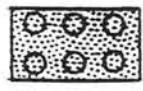

-  LANDWIRTSCHAFT INTENSIV
-  GARTENFLÄCHE
-  BRACHE
-  GRÖSSERE EINZELBÄUME
-  OBSTBÄUME (BUSCHFORM)
-  TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN



Planungsbüro Reichenbach Landschafts- und Freiraumplanung Wilfried Reichenbach Diplomingenieur Freier Landschaftsarchitekt BDLA Telefon 06241/22880 - Gartenstraße 17 - 67547 Worms	Plan-Nr.: 9109/1 Mst.: 1:1000 Datum: 25.03.1991 Änd.: 27.11.1992
Projekt: GEMEINDE OBRIGHEIM - ALBSHEIM BEBAUUNGSPLAN "SCHLEGELWEG" BESTANDSPLAN	

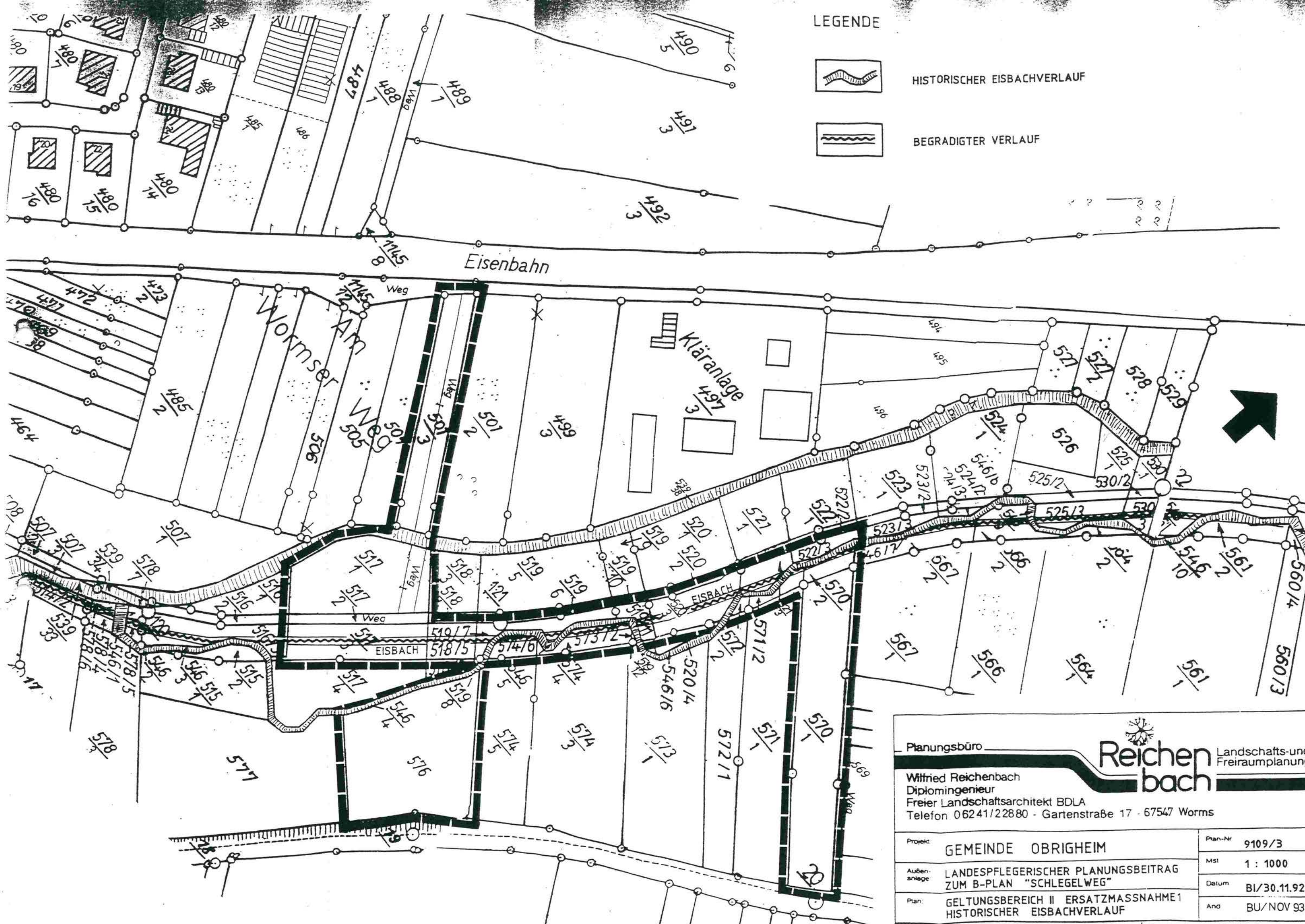


LEGENDE

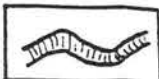
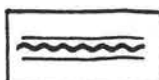
-  PRIVATE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
-  ZU ERHALTENDE BÄUME
-  ANZUPFLANZENDE BÄUME
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN



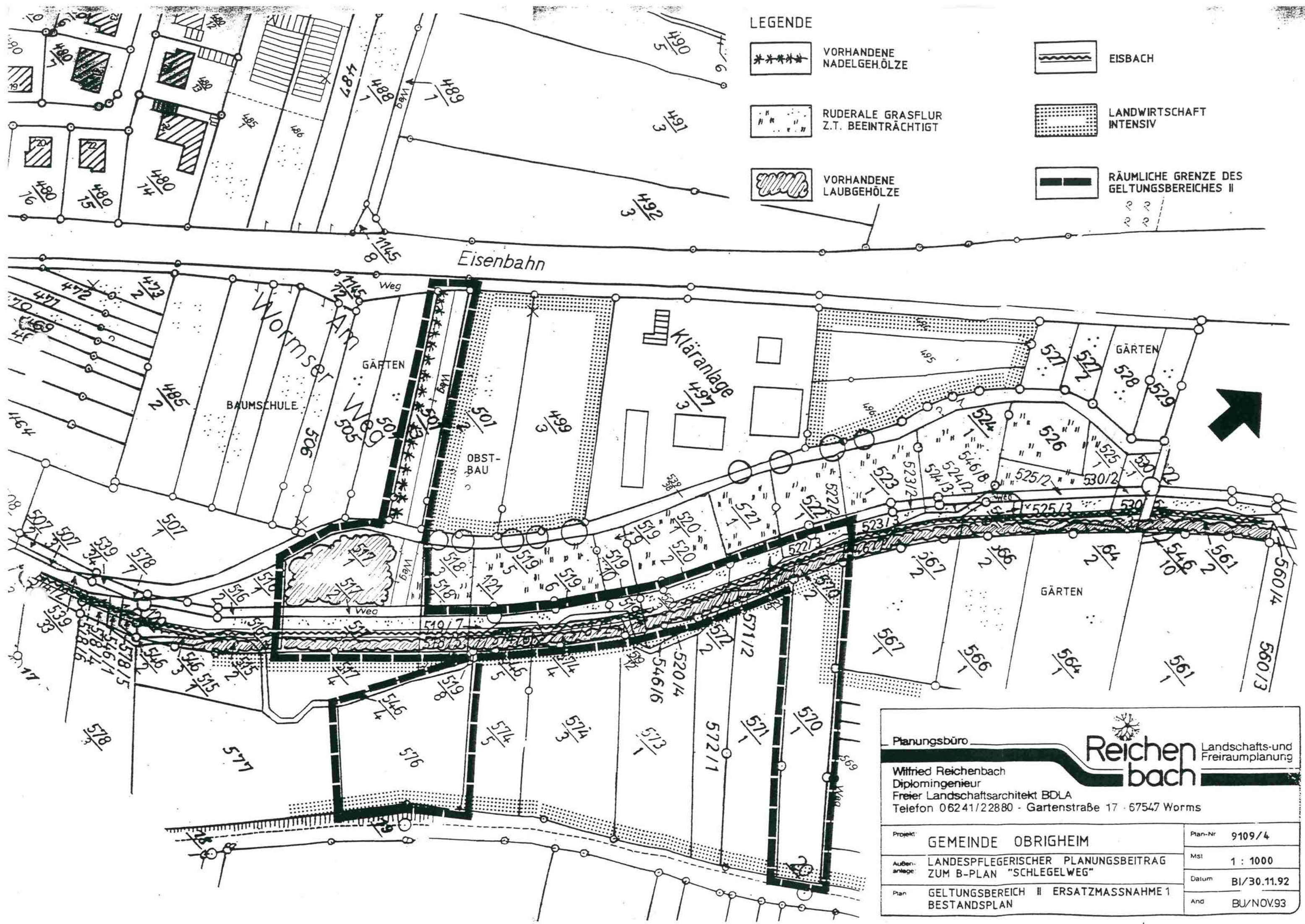
Planungsbüro		 Reichenbach	Landschafts- und Freiraumplanung
Wilfried Reichenbach Diplomingenieur Freier Landschaftsarchitekt BDLA Telefon 062 41/22880 · Gartenstraße 17 · 67547 Worms			
Projekt	GEMEINDE OBRIGHEIM	Plan-Nr.	9109/2
Außenanlage	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM B-PLAN "SCHLEGELWEG"	Mst.	1 : 1000
Plan	ENTWICKLUNGSPLAN	Datum	09.10.91
		Ans.	27.11.92




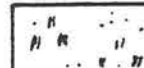

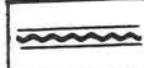


LEGENDE

-  HISTORISCHER EISBACHVERLAUF
-  BEGRADIGTER VERLAUF

Planungsbüro Reichenbach		Landschafts- und Freiraumplanung	
Wilfried Reichenbach Diplomingenieur Freier Landschaftsarchitekt BDLA Telefon 06241/22880 - Gartenstraße 17 - 67547 Worms			
Projekt:	GEMEINDE OBRIGHEIM	Plan-Nr.	9109/3
Außenanleihe:	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM B-PLAN "SCHLEGELWEG"	Mstl.	1 : 1000
Plan:	GELTUNGSBEREICH II ERSATZMASSNAHME 1 HISTORISCHER EISBACHVERLAUF	Datum:	BI/30.11.92
		Ans.	BU/NOV 93



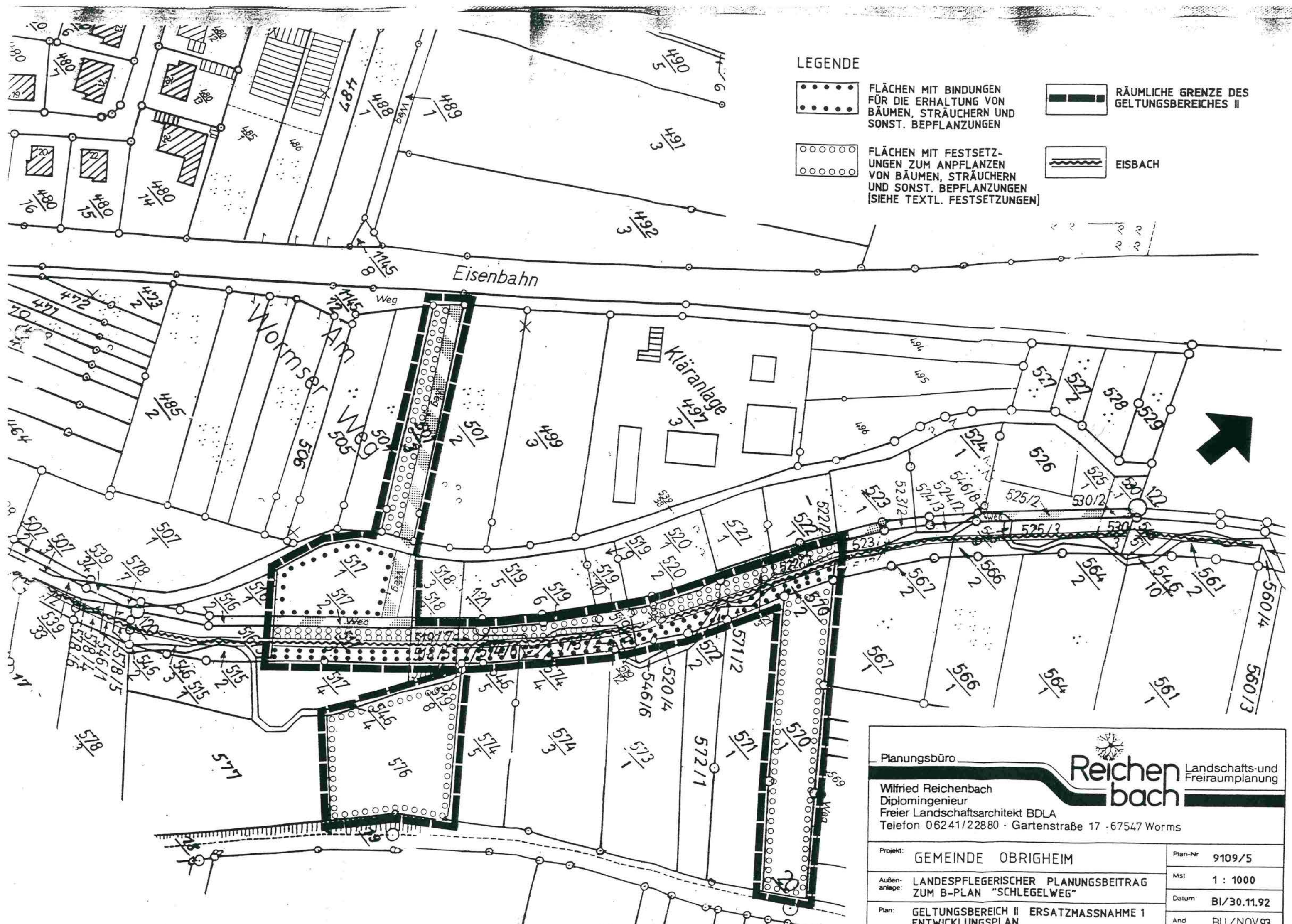
LEGENDE

-  VORHANDENE NADELGEHÖLZE
-  RUDERALE GRASFLUR Z.T. BEEINTRÄCHTIGT
-  VORHANDENE LAUBGEHÖLZE
-  EISBACH
-  LANDWIRTSCHAFT INTENSIV
-  RÄUMLICHE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES II

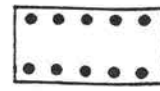

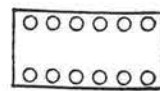
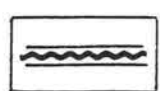
Planungsbüro **Reichenbach** Landschafts- und Freiraumplanung

Wilfried Reichenbach
Diplomingenieur
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Telefon 06241/22880 - Gartenstraße 17 - 67547 Worms

Projekt:	GEMEINDE OBRIGHEIM	Plan-Nr:	9109/4
Außenanlage:	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM B-PLAN "SCHLEGELWEG"	Mst:	1 : 1000
Plan:	GELTUNGSBEREICH II ERSATZMASSNAHME 1 BESTANDSPLAN	Datum:	BI/30.11.92
		And:	BU/NOV.93

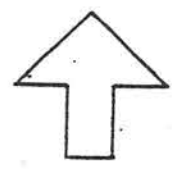
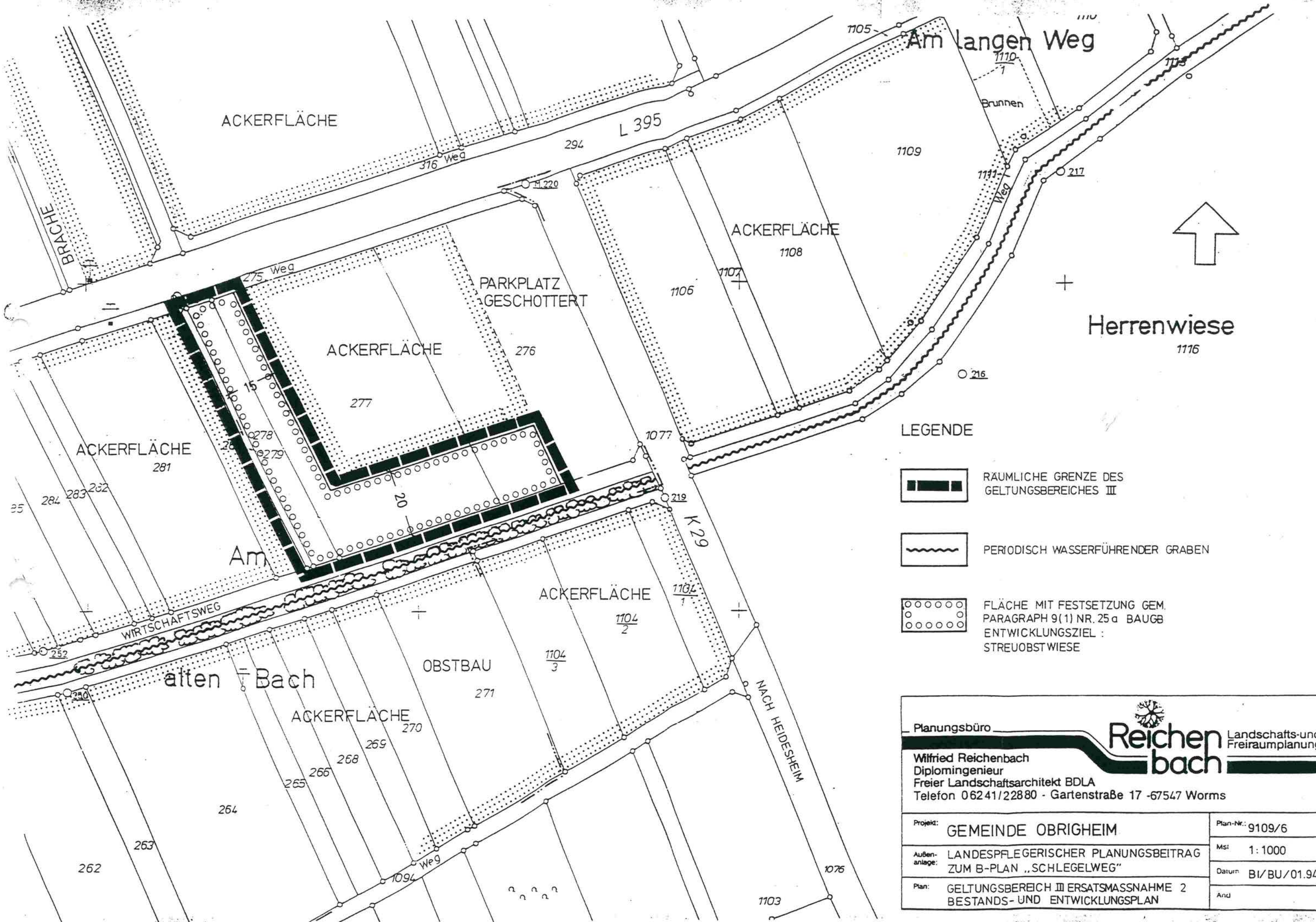


LEGENDE


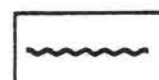
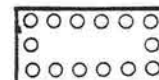
- 
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN
- 
RÄUMLICHE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES II
- 
FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN [SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN]
- 
EISBACH



 Landschafts- und Freiraumplanung	
Planungsbüro Witfried Reichenbach Diplomingenieur Freier Landschaftsarchitekt BDLA Telefon 06241/22880 · Gartenstraße 17 · 67547 Worms	
Projekt: GEMEINDE OBRIGHEIM	Plan-Nr: 9109/5
Außenanlage: LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM B-PLAN "SCHLEGELWEG"	Mst: 1 : 1000
Plan: GELTUNGSBEREICH II ERSATZMASSNAHME 1 ENTWICKLUNGSPLAN	Datum: BI/30.11.92
	And: BU/NOV.93



LEGENDE

-  RÄUMLICHE GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES III
-  PERIODISCH WASSERFÜHRENDE GRABEN
-  FLÄCHE MIT FESTSETZUNG GEM. PARAGRAPHER 9(1) NR. 25a BAUGB
ENTWICKLUNGSZIEL : STREUOBSTWIESE

Planungsbüro		 Reichenbach Landschafts- und Freiraumplanung	
Wilfried Reichenbach Diplomingenieur Freier Landschaftsarchitekt BDLA Telefon 06241/22880 - Gartenstraße 17 -67547 Worms			
Projekt:	GEMEINDE OBRIGHEIM	Plan-Nr.:	9109/6
Außenanlage:	LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM B-PLAN „SCHLEGELWEG“	Ms:	1:1000
Plan:	GELTUNGSBEREICH III ERSATZMASSNAHME 2 BESTANDS- UND ENTWICKLUNGSPLAN	Datum:	BI/BU/01.94
		And	