

BEBAUUNGSPLAN


„Am Dorf“

Ortsgemeinde


Obrigheim

2. Ausfertigung

A

WA	I+D
0.3	0.6
	0.80 m
SATTELDACH	20°-45°
2 WE	

B

WA	II
0.3	0.6
	0.80 m
SATTELDACH	20°-35°
2 WE	

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
 NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 I+D ZAHL DER GESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE + DACHGESCHOSS
 II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

ZEICHENERKLÄRUNG

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT BZW. BLEIBEND
-  BAUGRENZE
-  BAULINIE
-  FIRSTRICHTUNG
-  OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
-  VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  GARAGEN UND STELLPLATZE
-  GRUNDFLÄCHEN OFFENTLICH BZW. VERSICKERUNGSFLÄCHEN

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLG.
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	HOHENLAGE DER BAUANLAGE
DACHARTEN	DACHNEIGUNG
MAX. ANZAHL DER WOHNHEITEN	

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"AM DORF" in der Gemeinde Albsheim

- Rechtsgrundlagen:
- *Baugesetzbuch* (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.93 (BGBl. I, S. 466-488)
 - *Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch* (BauGB-MassnahmenG) i.d.F.v. 22.4.93 (BGBl. I, S. 473-479)
 - *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.1.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBl. I, S. 479)
 - *Bundes-Immissionsschutzgesetz* (BImSchG) i.d.F.v.14.5.90 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBl. I, S. 466)
 - *Bundesnaturschutzgesetz* (BNATSCHG) i.d.F.v.12.3.87 (BGBl. I S.889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBl. I, S. 466)
 - *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz* (LBauO) i.d.F.v.8.11.86 (GVBl., S. 307) zuletzt geändert d. Gesetz v.1.4.95
 - *Planzeichenverordnung 1990* (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991, S.58)
 - *Landespflegegesetz Rheinl.-Pfalz* (LpflG) i.d.F.v.27.3.87 (GVBl. I, S. 70) zuletzt geändert vom 14.6.94 (GVBl. , S. 280)
 - *Gemeindeordn. Rheinland-Pfalz* (GemO) v.14.12.73 zuletzt geändert durch Gesetz v. 2.6.92 (GVBl. , S. 143)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich ausser Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. Planungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Gem. § 1.6) BauNVO wird dabei bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4.3, 5.6) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Mass der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan massgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.
- 2.2 Gem. § 9.1),6. BauBG, wird die Zahl zulässiger Wohnungen auf 2 Wohnungen/ Gebäude begrenzt.

- 2.3 Entspr. den Nutzungsschabloneinträgen im Plan, erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, bzw. zwingend.
- 2.4 gem. § 16 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet für die Errichtung von Gebäuden untenstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

Die Oberkante der Kellergeschossrohdecke darf das Mass von max. 0,80 m über der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) in der Mitte der überbaubaren Fläche nicht überschreiten.

3. Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneinträgen in der Planzeichnung, bzw. den Einschreiben der Zeichenerklärungen ersichtlich.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14.1) BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb den dafür festgelegten Flächen zulässig. Sie sind mind. 5,00 m hinter der Strassenbegrenzungslinie anzulegen.

5. Stellung der baulichen Anlage

- 5.1 Die Firstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtung der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen.

6. Garagen, Stellplätze u. Grundstückszufahrten

- 6.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze, bzw. 1 Garage + Vorplatz auf einem Grundstück nachzuweisen. Wird mehr als 1 Wohnung/ Gebäude errichtet, so sind je Wohnung min. 1,5 Stellplätze (Stellpl. oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 6.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als eine Garage errichtet, so sind weitere Garagen nur in unmittelbarem Anschluss an die Erstgarage zugelassen.
- 6.3 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen, bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

7. Grünordnung

- 7.1 Der nach §17 Landespflegegesetz erstellte Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 86 LBauO)

1. Dachform- und Dachausbildung

- 1.1 Die zulässigen Dachneigungen, sind aus den Eintragungen im Plan (Nutzungsschablone) ersichtlich.
- 1.2 Hauptgebäudedächer sind grundsätzlich als *symmetrische Satteldächer* auszubilden. Krüppelwalmausbildungen sind unzulässig. Als abweichende Dachabschlüsse sind gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der lt. Plan erlaubten Dachneigungen zugelassen (dabei darf der Abstand der beiden Dachflächen am First max. 1,25 m betragen).
- 1.3 Dachgauben sind nur an Hauptgebäuden mit min. 35° Dachneigung zugelassen; darüberhinaus gelten folgende Einschränkungen:
Mindestabstände von Giebel, First (in Dachschräge gemessen) und Nachbargaube= 1,00 m; von der Dachtraufe= 0,50 m. Maximale Einzelbreite 2,5 m; Gesamtbreite= max. 1/2 der Trauflänge. Die Dachneigung des Gaubendaches muss min. 15° betragen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie überdacht werden; es gelten dann die o.a. Vorschriften zu Gauben.
- 1.5 Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:
 - Die Breite darf max. 5,50 m betragen; insgesamt dürfen nicht mehr als 50% der anzurechnenden Trauflänge mit Zwerchgiebeln belegt werden.
 - Ansonsten gelten dieselben Abstandsregelungen wie bei Gauben.
- 1.6 Dachflächenfenster dürfen max. 7,5% der jeweiligen, nicht durch Gauben oder überdachte Einschnitte belegten Dachfläche belegen. Die max. Einzelbreite beträgt 1,15 m. Einzuhalten sind folgende Mindestabstände:
vom Ortgang, Traufe= 1,5 m und untereinander= 1,00 m.
- 1.7 Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen im Farbbereich Ziegelrot bis Altrot auszuführen.

2. Fassadenmaterialien- und Gestaltung

- 2.1 Unzulässig. Fassadenoberflächen- und Materialien sind:
Verkleidungen mit Platten oder Lamellen aus Kunststoff, mit polierten oder glänzenden Oberflächen (z.B. Glas, Keramik, u.ä.); grossflächige Verwendung von Sichtbeton.
- 2.2 Grelle Fassadenanstriche (z.B. Signalfarben, wie signalorange-, rot-, blau-, grün-, usw. sind ausgeschlossen. Es müssen Farbabstufungen von gebrochenem Weiss bis zu erdfarbenen Tönungen verwendet werden.
Bei Sockelbereichen sind dunklere Anstriche zugelassen.

- 2.3 Sichtbar bleibende Grenzwände müssen den anderen Fassadenteilen in Material und Farbton entsprechen.

3. Einfriedungen

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen dürfen max. 1,00 m hoch sein;

III. Übernommene Auflagen

Es wird gefordert:

- 1.1 *Daß das Denkmalpflegeamt von allen Erdarbeiten mindestens 30 Tage vor Beginn unterrichtet wird, und daß die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.*

Zudem wird gefordert, daß der Bauträger, die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, Seite 159 ff) hinweist. Danach ist jeder zutagekommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

- 1.2 *Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen, oder die anfallenden Wasser sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu versickern.*

Die Versickerung des Dachflächenwassers muß auf dem Grundstück erfolgen.

PFLANZENLISTE

Standortgerechte Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume 3. Ordnung

2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Malus silvestris	Wildapfel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Sträucher

2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa u. gallica	Weinrose u. Essigrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Mespilus germanica	Echte Mispel

Frangula alnus	Pulverholz
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,
a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

Obstgehölze

Äpfel:	"Boskoop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Grauer Herbstrenette"
	"Roter Berlepsch"
	"Gartenmeister Simon"
	"Berner Rosenapfel"
	"Blumberger Langstiel"
	"Herzogin Olga"
	"Lausitzer Nelkenapfel"
	"Heiss´Später"
	"Roter Bellefleur"

"Roter Zieglerapfel"
"Leipferdinger Langstiel"
"Vilstaler Weißapfel"
"Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
"Gellerts Butterbirne"
"Gute Graue"
"Grüne Jagdbirne"
"Bosc's Flaschenbirne"
"Doppelte Philippsbirne"
"Augustbirne"
"Mollebusch"
"Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
"Schauenburger"
"Braune Leberkirsche"
"Große Prinzessin (Napoleon)"
"Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

"Hauszwetsche"
"Anna Späth"
"Wangenheimer Frühzwetsche"
"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklode"

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 27.11.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 29.01.1998
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.01.1998 bis einschließlich 02.03.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom: 16.01.1998
5. Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung: 19.05.1998
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 19.05.1998
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 02.07.1998
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 25.06.1998
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2: von 10.07.1998 bis 11.08.1998
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § Abs. 2 BauGB: 17.12.1998

11. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt am 17.12.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und die Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gem. § 88 LBauO als Satzung.

12. Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Obrigheim, den 04.07.2006

Nitzsche

(Nitzsche)
Ortsbürgermeister



13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 13.07.2006
Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Obrigheim, den 13.07.2006

Nitzsche

(Nitzsche)
Ortsbürgermeister



Begründung nach § 9 (8)
zum Bebauungsplan

" Am Dorf ", in Obrigheim

Ortsteil: Albsheim

Bearbeitung:

Architekt
Robert Bayer
Otto-Hahn-Str. 7
67454 Haßloch

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich
 - 1.2 Topographie
 - 1.3 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

- 2 Erfordernis der Planung
 - 2.1 Ziele und Zweck der Planung

- 3 Städtebauliches Konzept
 - 3.1 Geplante Bebauung
 - 3.2 Erschließung und Verkehr
 - 3.3 Immisionen und Emissionen
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Umweltverträglichkeit

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- 4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.6 Grünflächen
- 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Bodenordnende Massnahmen

6. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Begründung

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorf" in der Gemarkung Albsheim beschlossen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Grünstadt-Land nicht als Wohnbaufläche vorgesehen (landwirtschaftliche Nutzungsfläche).

Es ist jedoch vorgesehen, bei der Fortschreibung eine Änderung des Flächennutzungsplanes gem. des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Grenze des Bebauungsplangebietes befindet sich an der südlichen Ortslage von Albsheim.

Es wird von 2 Bahndämmen begrenzt, die im Süden zusammentreffen.

Im Norden wird das Plangebiet von einer vorhandenen Bebauung begrenzt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Schaffung von Neubaumöglichkeiten vorwiegend für kostengünstige Doppelhaushälften unter Berücksichtigung der Topographie des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes.

1.2 Topographie

Bei dem deltaförmigen Plangebiet handelt es sich um einen nach Norden geneigten Hang. Das Gelände fällt gleichmäßig von Süden nach Norden ab. Es wurde eine höhenmäßige Vermessung durchgeführt und bei der Planung berücksichtigt.

1.3 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt im Norden entlang der Bahnhofstraße bereits bebaute Bereiche. Hierbei handelt es sich um Wohn- u. Landwirtschaftliche Gebäude in Haus-Hof Bauweise mit Satteldächern. Westlich und östlich grenzt das Plangebiet an eine Bahnlinie bzw. Güterbahnhof von Albsheim, die im Süden zusammentreffen.

2. Erfordernis der Planung

2.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorf" schafft die bauplanungs- u. bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das neue Baugebiet soll damit der vorhandenen und steigenden Nachfrage an Bauland in Albsheim gerecht werden, das sowohl gestalterisch als auch funktionell mit der vorhandenen Bebauung, deren Nutzen, Gestaltung und Bauweise vereinbar ist.

Besondere Bedeutung liegt hier in der Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft. Um die gewünschte Integration des Siedlungskörpers in die Landschaft zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Eingrünung, zu den Gebäudehöhen und Grundstücksgrößen im Bebauungsplan vorgesehen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet sieht zwei Gruppen vor. In beiden Gruppen wird konsequent ein konzeptioneller Grundgedanke umgesetzt, der überwiegend auf energetischen Gesichtspunkten basiert:

- Die Gebäude auf der West-Ostseite der Straße sind nahe an diese herangerückt; Freibereich und Südfassade liegen auf der Straßenabgewandten Seite.
- Die Gebäude auf der Nordseite der Straße sind von dieser abgerückt, so daß vor der Südfassade ausreichend Platz für einen gut besonnten und belichteten Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht.

Das gesamte Wohngebiet, das über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen wird, soll Familienheimcharakter erhalten. Für die Gebäude ist eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock und Dachausbau bzw. zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Insgesamt sind nur Doppelhäuser zulässig.

Entsprechend den speziellen Bedürfnissen des familiengerechten Wohnens wird insbesondere auch das Wohnumfeld "familiengerecht" gestaltet. Dazu werden die internen Erschließungsstraßen gering dimensioniert um das Parken auf den Straßen zu verringern und die Straßen als Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet. Aus diesen Gründen wird auch die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Aufgrund der relativ exponierten Lage des Baugebietes werden insbesondere hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnhofstraße und die beiden Erschließungsstraßen. Die Planstraße A endet in einem Wendehammer, die Planstraße B endet stumpf an den Grundstücken. Eine zusätzliche Anbindung für den fußläufigen Verkehr wird über einen separat geführten Gehweg zur Bahnhofstraße realisiert.

Die Erschließungsstraßen haben eine unterschiedliche Breite von $b = 4,00$ m bis $b = 5,50$ m und werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Gehwege werden in einer Breite von $b = 2,00$ m hergestellt.

3.3 Immissionen und Emissionen

Potentielle Emitenten bestehen im Baugebiet und in dessen Umgebung nicht. Bei dem Gebäude im Norden handelt es sich um ein reines Wohngebäude.

Das Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße wird sich aufgrund des neuen Baugebietes erhöhen. Es ist nicht zu erwarten, daß die damit verbundenen Emissionen die Orientierungs- u. Grenzwerte für Wohngebiete überschreiten.

3.4 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 einen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) auf den Grundstücken zu belassen.

Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse (siehe Gutachten von Dr. Jochen Zirfas) kann das anfallende Oberflächenwasser nicht bzw. zumindest nicht komplett auf den Privatgrundstücken versickert werden. Anzustreben ist für den privaten Bauherrn allerdings die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Das Entsorgungskonzept der Ingenieurgemeinschaft Hick + Partner sieht vor, das häusliche Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal dem Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zuzuführen.

Das Regenwasser wird getrennt nach öffentlicher und privater Fläche der Versickerung zugeführt. Die Straßen- und Gehwegflächen werden mit versickerungsfähigem Betonpflaster befestigt und der Tiefpunkt wird an eine Versickerungsmulde angeschlossen (Anlage).

3.5 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde von dem Planungsbüro Reichenbach durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzel- eingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungs- modells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als "Anhalt" herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Lebensraumverlusten, sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die detaillierten Infor- mationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Böden kann funktional nur durch entsiegelnde Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Der Eingriff durch die Versiegelung von Grund und Boden wird dadurch minimiert, daß eine Flächensparende Planung vorgesehen ist.

Zur Minimierung unnötig hoher Abflußspitzen wird das überbaubare Maß der Grundstücke begrenzt bzw. Festsetzungen getroffen, daß Stellplätze und Grundstückszufahrten zu mind. 25% in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Dies gilt auch für die festgesetzten- Fuß- u. Wirtschaftswege. Darüber hinaus wird die entstehende Abflußverschärfung durch die vorgesehenen

Retentionsmulden ausgeglichen.

Die Speicherung unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen erlaubt außerdem die Nutzung als Brauchwasser z.B. Gartenbewässerung, womit ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauches der durch die zusätzliche Besiedlung entsteht, geleistet werden kann. Planungsrechtliche Festsetzungsinstrumente gibt es diesbezüglich nicht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird die Geschossigkeit und Dachneigung begrenzt. Die Farbe der Dacheindeckungen wird, wie in der Region typisch, als naturrot bzw. rotbraun festgesetzt. Auch die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen -Firstrichtung- trägt zu einer ortsgerechten Gestaltung bei.

Dies wird durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen von Bäumen oder Sträuchern auf den Baugrundstücken unterstützt.

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption alle Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Baugebiet getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Obrigheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und als Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Betrieb von Tankstellen und das durch diese hervorgerufene Verkehrsaufkommen im wohnnahen Bereich, werden Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Berechnung der GRZ § 19 Abs.4 Satz 2 anzuwenden ist. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ um 50% ist durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn

- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. wasserdurchlässig (Schotterrassen, Rasensteine, breitfugig verlegtes Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) befestigt werden.

In den Textfestsetzungen ist die Geschosigkeit und die Dachneigung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung:

Die Bedingungen, die an eine GRZ-Überschreitung geknüpft sind, dienen dazu, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und der leichten Hangsituation ist davon auszugehen, daß ohne Begrenzung der Höhen das Orts- u. Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

4.3 **Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**

Im Planteil des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß im Geltungsbereich nur maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Baugebiet soll für das "Familienwohnen" vorgesehen sein. Geplant ist ein geringer verdichtetes, mit hoher Aufenthaltsqualität versehenes Gebiet mit Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

4.4 **Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Teil des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist in dem bisher unbebauten Bereich eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z.B. Wintergärten), überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen "Baufenster" dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

4.5 **Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung sollen insbesondere auf die Eigenart der vorhandenen Ortsrandbebauung Rücksicht genommen werden.

4.6 **Grünflächen**

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind schwerpunktmäßig an den östlichen westlichen Siedlungsgrenzen - aber auch innergebietlich- Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier

sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerungen, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen.

4.7 **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag festgelegten Flächen und Maßnahmen werden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Die mit einer vorgeschriebenen Bepflanzung verbundenen Nachteile, wie Kosten, eingeschränkte Nutzbarkeit, Verschattung, Laubfall erscheinen der Gemeinde für den Bauherrn hinnehmbar. In Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern sollen ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgründung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissen Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- u. Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Entlang der Straßenverkehrsflächen werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Dadurch soll der Straßenraum gegliedert und städtebaulich wichtige Bereiche markiert werden.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile, wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz erforderlich, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

4.8 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i. V. m. § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung:

Das Ortsbild von Albsheim ist weitgehend von ländlicher Erwerbs- und

Wohnnutzung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zur Ortslage und der exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

5 **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung als bodenordnende Maßnahme.

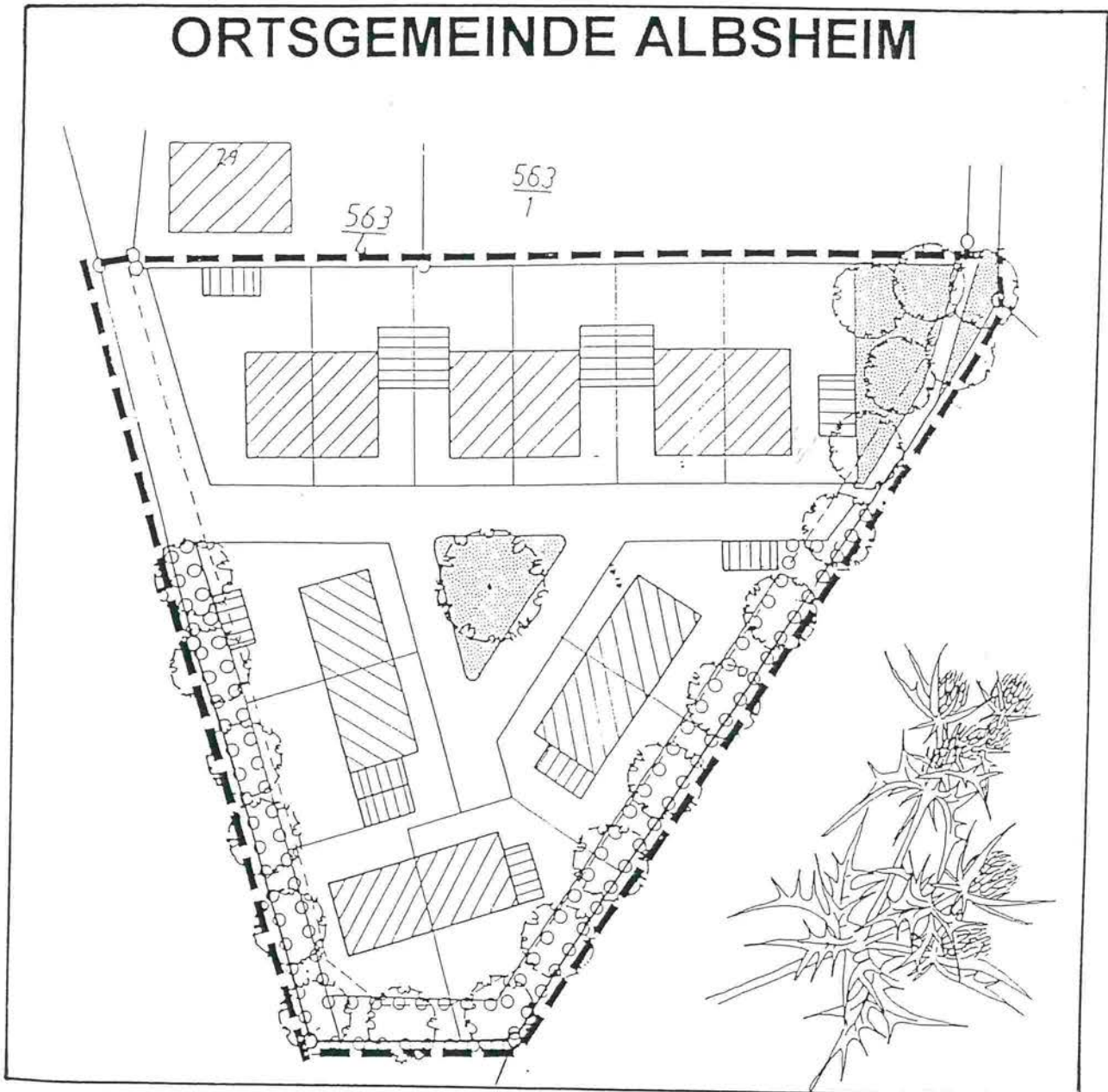
Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der erforderlichen Bodenordnung dienen.

6 **Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evt. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklungen durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig. Belangen der betroffenen Bürgerschaft soll - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung lösbar - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch Rechnung getragen werden. Im Zuge des Verfahrens soll den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan erscheint begründet durch die verkehrliche und wirtschaftliche Situation sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum für Albsheim erforderlich und gerechtfertigt.

ORTSGEMEINDE ALBSHEIM



LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM DORF“

Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz.

Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft Berger Industrie- und Wohnbau
Robert Bayer, Architekt GbR
Triftweg 10
67098 Bad Dürkheim

Bearbeitung:
D. Schmitt (Dipl.-Geogr.)
M. Biesenbach (Dipl.-Ing. Landespflege)
Dipl.-Ing Wilfried Reichenbach
Planungsbüro Reichenbach
Gartenstraße 17
67547 Worms
Tel.: 06241/22880
Fax.: 06241/87622

Worms, Juni 1997

Wilfried Reichenbach
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	4
2	Planerische Vorgaben	6
3	Beschreibung und Bewertung der natürlichen Landschaftsfaktoren und des Landschaftsbildes	7
3.1	Lage im Raum	7
3.2	Naturräumliche Lage	8
3.3	Relief, Geologie und Boden	8
3.4	Wasserhaushalt	8
3.5	Klima	9
3.6	Vegetation	9
3.7	Tierwelt	10
3.8	Landschaftsbild und Erholung	11
4	Status-quo Prognose	12
5	Landespflegerische Zielvorstellungen	13
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Wasserhaushalt	14
5.3	Klima / Luft	14
5.4	Arten- und Biotopschutz	15
5.5	Landschaftsbild und Erholung	15
6	Auswirkungen des geplanten Eingriffes und die daraus abzuleitenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
6.1	Boden und Relief	17
6.2	Wasserhaushalt	18
6.3	Klima / Luft	19
6.4	Arten- und Biotopschutz	20
6.5	Landschaftsbild, Erholung und Kulturgut	20

	Seite
7 Flächenbilanz und Zuordnung	22
7.1 Flächenbilanz	22
7.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	23
8 Ergänzende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	24
8.1 Begründung	24
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	24
8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
9 Pflanzenlisten	26
10 Gesamtbeurteilung	29
11 Literaturverzeichnis	30

Pläne

Plan 1: Bestandsplan	Maßstab 1 : 1.000
Plan 2: Landespflegerische Zielvorstellungen	Maßstab 1 : 1.000

1 VORBEMERKUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Obrigheim-Albsheim im Nordosten der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land (Landkreis Bad-Dürkheim) plant am südlichen Ortsrand die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für einen privaten Bauträger im Rahmen einer erweiterten Abrundungssatzung im Umfang von 5 090 qm.

Die vorliegende Arbeit stellt einen landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) zum Bebauungsplan nach §17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz dar, durch den Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 4 LPfIG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen".

Der Bebauungsplan selbst ist eine vorbereitende Planung die Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge hat. Im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind diese Eingriffe bereits auf der Ebene des B-Planes zu bewerten und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Gesamtplanung festzulegen. Die Integration der landespflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan erfolgt über die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung. Die Planung erfolgt im Maßstab des Bebauungsplanes 1 : 1:000.

1.2 Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen für die Erstellung eines Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1987,
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBG) vom 22.04.1993,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28.11.1986,
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 27.03.1987,
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) in der Fassung vom 27.03.1987.

Gemäß dem **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** und dem **Landespflegegesetz (LPfIG)** von Rheinland-Pfalz sind zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der **Bauleitplanung** Landespflegerische Planungsbeiträge zu erstellen. Dabei sind insbesondere die **§§ 8, 8a-c des BNatSchG** und die **§§ 4-6 und 17 des LPfIG** maßgebend.

§ 4 LPfIG - Eingriffe in Natur und Landschaft:

"Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

§ 5 LPfIG - Zulässigkeit, Folgen und Ausgleich von Eingriffen:

"Wer in Natur und Landschaft eingreift, hat vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist...."

§ 6 LPfIG - Verfahren bei Eingriffen:

Bedarf ein Eingriff nach anderen Rechtsvorschriften einer behördlichen Zulassung oder Anzeige, so hat die hierfür zuständige Behörde die zur Durchführung des §5 LPfIG erforderlichen Entscheidungen zu treffen. Alle übrigen Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Landespflegebehörde, die auch die nach §5 LPfIG erforderlichen Nebenbestimmungen oder Anordnungen trifft.

§ 17 LPfIG - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung:

"Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Bebauungsplänen festgesetzt. Grundlagen der Darstellung und der Festsetzung sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung."

Es sind unter anderem Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen sind. Bei Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen abgewichen wird und wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

§ 8a BNatSchG - Verhältnis zum Baurecht

Abs. 1: "*Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan.....zu entscheiden.*"

Es sind Darstellungen und Festsetzungen zu treffen, die die zu erwartende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ausgleichen, ersetzen oder mindern. Die Darstellungen der Landschaftspläne sind zu berücksichtigen.

Abs.3: "*Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.*" Die Gemeinde soll die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit sie den Eingriffen und den Grundstücken zugeordnet sind, an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. "*Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist.....*"

2 PLANERISCHE VORGABEN

Der **Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz (ROP)** von 1989 weist die Ortsge-
meinde Obrigheim-Albsheim als Gemeinde mit besonderer Bedeutung für die
Landwirtschaft und den Weinbau aus. Ein regionaler Grünzug erstreckt sich v.a.
nördlich der Ortslage. Die Landschaft um Albsheim ist als Bereich für Fremdenver-
kehr und Naherholung (Naturpark Pfälzerwald) ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von 2 Bahnlinien umschlossen, die im Norden das Eisbachtal
abriegeln und hier im Süden zusammentreffen. Der Bereich der Planfläche wird im
ROP als *klimatisch wertvolles Gebiet mit besonderem Schutzbedarf für das Klima*
dargestellt

Als Ziele für Neubauf Flächen werden angegeben:

Einfügung der Ortsbilder in die Landschaft und Gestaltung von Ortsrändern durch
Randbepflanzung mit landschaftstypischen Gewächsen.;
Anpassung der Neubauten an das gewachsene Ortsbild;

Weitergehend dazu trifft der **Landschaftsplan** der VG Grünstadt-Land folgende
Aussagen:

- Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und
belebenden Elementen;
- Freihaltung der Kalt- und Frischluftabflußrinnen von Bebauung und abriegelnden
Bepflanzungen;

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der VG Grünstadt-Land nicht als
Wohnbaufläche vorgesehen (landwirtschaftliche Nutzfläche). Es ist jedoch vorgese-
hen, bei der Fortschreibung eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß des
Bebauungsplanes vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sowie Schutzgebiete nach den §§ 18 bis 22 sind nicht aus-
gewiesen. Pauschal geschützte Biotope nach § 24 LPflG Rheinland-Pfalz sind durch
die Bebauung nicht direkt betroffen.

In der **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz** (1991) sind die das Planungsgebiet um-
schließenden Bahndämme unter der Biotop-Nr. 1019 der TK25-Nr. 6415 als Schon-
gebiete erfaßt.

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Landesamtes für Umweltschutz und
Gewerbeaufsicht liegt für den Untersuchungsraum noch nicht vor.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN LANDSCHAFTSFAKTOREN UND DES LANDSCHAFTSBILDES

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd.5 090 qm und befindet sich südlich der Ortslage Obrigheim-Albsheim auf dem Kartenblatt Nr. 6415 der TK 25 Grünstadt-Ost (Abb.1). Es wird seitlich begrenzt von 2 Bahndämmen, die im Süden zusammentreffen. Im Norden stößt die geplante Baufläche an vorhandene Bebauung.

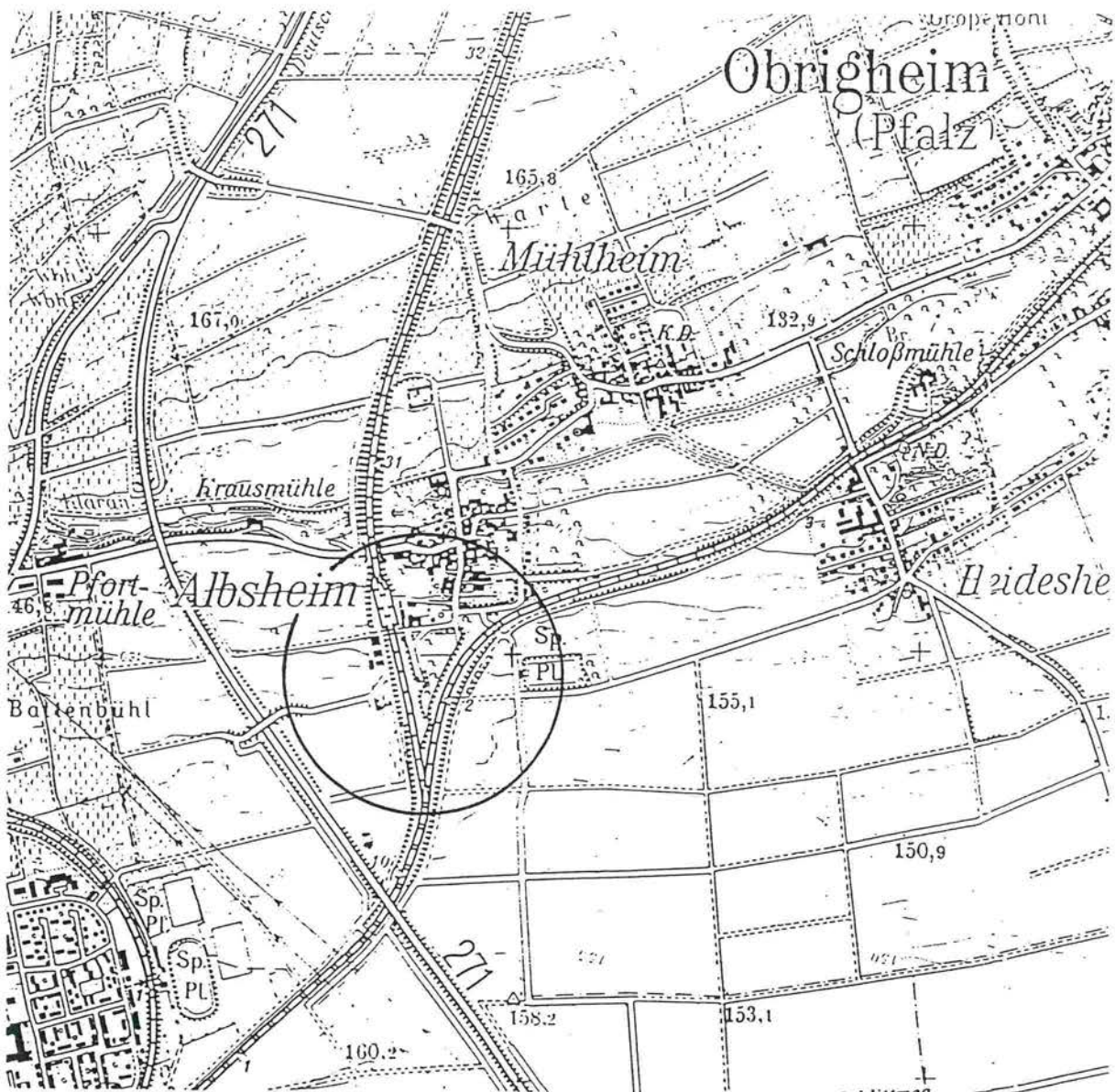


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

3.2 Naturräumliche Lage

Die Ortsgemeinde Obrigheim-Albsheim liegt im Südteil des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes und zählt zur naturräumlichen Einheit des *Unteren Pfrimmhügellandes* (227.51), ein niedriges, sanftwelliges Hügelland, das im Norden und Westen mit deutlichen Höhenunterschieden von der Gaustraßenhöhe und dem Alzeyer Hügelland umrahmt wird. Die tektonisch vorgezeichneten geradlinigen Westosttäler von Eisbach und Pfrimm sind nur sanft eingemuldet. Am Abfall von den höheren Gebieten führen tonige Schleichsande und Kalke über stark gleitfähigen Mergeln im Untergrund zu Hangrutschungen. (UHLIG 1964).

3.3 Relief, Geologie und Boden

Das Relief des dreieckig zugeschnittenen Planungsgebietes steigt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen an. An beiden Seiten fallen mächtigen Böschungen zu den Bahngleisen hin ab. Die Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 158 - 161 m ü.NN.

Geologisch gehört das Gebiet zum Mainzer Becken, einem tertiären Senkungsfeld am Nordende des Oberrheingrabens mit einheitlicher tektonischer Entwicklung. Die Mächtigkeiten tertiärer und quartärer Sedimente schwanken erheblich. Es lassen sich verschiedene Teilschollen nachweisen und durch Verwerfungen abgrenzen. Obrigheim liegt im Bereich der Randscholle. Die Quartärsedimente (z.B. Löß) sind hier selten über 10 m mächtig.

An Bodentypen befinden sich umliegend Pararendzinen aus Sandlöß und braungrauer Tschernosem, erodiert aus Löß. Diese Böden zeichnen sich durch eine hohe Feldkapazität und gute Wasserdurchlässigkeitswerte aus.

3.4 Wasserhaushalt

Grundwasser

Das Gebiet der Verbandsgemeinde ist bedingt durch die geringen Niederschläge, die Geologie sowie den fehlenden Waldbestand und die intensive Landnutzung ein Grundwassermangelgebiet. Neben den quantitativen Problemen treten auch qualitative Grundwasserbelastungen auf, die bereits zu Brunnenschließungen geführt haben.

Die tertiären Kalksteine sind Karst- und Kluftgrundwasser mit wechselnder Grundwasserführung. Der Grundwasserflurabstand des Plangebietes ist anhand eines Standortgutachtens zu ermitteln. Es ist anzunehmen, daß er (z.T. auch anthropogen bedingt - Absenkung durch Eisenbahnbau-) sehr hoch ist.

Oberflächengewässer:

In unmittelbarer Umgebung verläuft kein Fließgewässer. Etwa 500 m nördlich fließt der Eisbach, ein in diesem Bereich *stark verschmutztes* Gewässer der Güteklasse III. Das Biotopentwicklungspotential hingegen ist als hoch einzustufen. An der Pfortenmühle ist unter der Biotopnummer 6415/1014 ein Abschnitt als *Schützenswertes Gebiet* kartiert mit einigen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.

3.5 Klima

Das Klima des Unteren Pfrimmhügellandes ist geprägt durch geringe mittlere Jahresniederschläge von 550 mm und durchschnittlichen Jahrestemperaturen um 8,5°C (KLIMAATLAS RHEINLAND-PFALZ 1957). Die Winde kommen überwiegend aus west-, nordwest- und südwestlichen Richtungen.

Bioklimatisch zeigt das Gebiet eine hohe Wärmebelastung (> 20 Tage/Jahr), häufige Inversionswetterlagen und einen geringen Kältereiz (< 38 Tage/Jahr).

Für die nördlich des Plangebietes vorhandene Ortsrandbebauung fungiert die Fläche als kalt- und frischlufttransportierende Fläche.

3.6 Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein basenreicher und wärmeliebender Perlgras-Buchenwald *Melico-Fagetum* erwarten.

Die aktuelle Landnutzung bzw. Vegetation im Plangebiet und seiner Umgebung besteht im nördlichen Teil aus einer **Ackerbrache** mit verschiedenen Gräsern, Disteln, Mohn und Hundskamille.

Südlich daran schließt sich ein **Schattenmorellenfeld** mit Unterwuchs und gleichaltrigen, niedrigen Bäumen an. Im Unterwuchs finden sich typische Ackerrand- und begleitkräuter wie Klee, Kornblume, Löwenzahn, Wiesenkerbel, Distel, Schafgarbe, Glockenblume, Wegwarte und Nelkenwurz.

Südlich anschließend ist ein **Gemüsebeet** mit gemischten Kulturen angelegt.

Die Randvegetation zu den Böschungen hin setzt sich vorwiegend aus folgenden Arten zusammen:

- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Brombeere (*Rubus caesius*)
- Walnuß (*Juglans regia*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
- Forsythie (*Forsythia spec.*)
- Robinie (*Robinia pseudacacia*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

- Schneebeere (*Symphoricarpus rivularis*)
- Birne (*Pyrus dom.*)
- Rose (*Rosa spec.*)

Die **Böschungen** selbst sind u.a. auch mit Fichtenjungwuchs und Blautanne bestanden (v.a. auf der gegenüberliegenden Seite). An Sträuchern und Bäumen finden sich weiterhin Weißdorn, Schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Robinie und Brombeere.

Die Krautschicht besteht u.a. aus Wiesensalbei (*Salvia pratensis*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Trespe (*Bromus erectus*) und Alant (*Inula conyza*).

Besonders hervorgehoben sind in der Biotopkartierung noch die Vorkommen von: Eberwurz (*Carlina vulgaris*) sowie Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*).

Das Vorhandensein von *Robinia pseudacorus* ist kritische zu bewerten, da es sich hier um eine expansive neophytische Pflanzenart handelt, die sich durch Wurzelaufläufer fortpflanzt.

Der Coniferenaufwuchs an der Eisenbahnböschung ist ebenfalls nicht standortgerecht und sollte durch artenreiche Laubgehölze ersetzt werden.

3.7 Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht vorgenommen. Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen jedoch Aussagen über die Bedeutsamkeit des Gebietes für die Tierwelt zu.

Die Ackerbrache als weitgehend ungestörter Bereich bietet eine größere Artenvielfalt als ein bewirtschafteter Acker und ist darüber hinaus auch als Brutstätte geeignet.

Baum- und Strauchhecken sind wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel. Im waldarmen Rheinhessen stellen Hecken besonders wichtige Funktionen für die Tierwelt. Sie bieten zum Beispiel:

- Totholz für spezialisierte Insekten;
- Nist- und Nahrungsstätten;
- Sing- und Ansitzwarten (z.B. Greifvögel, Neuntöter);
- Schlafplatz für Säugetiere;
- Vernetzungselemente verschiedener Landschaftsstrukturen.

Das Kirschfeld ist zwar intensiv gepflegt (gleichaltrige geschnittene Niederstämme, Schädlingsbekämpfung u.a.), bietet jedoch vergleichsweise mehr Lebensräume als Ackerland ohne Bäume. So sind vor allem Insekten (auch Bienenweide), Weichtiere, Kleinsäuger und Vögel hier artenreich vertreten. Ähnliches gilt für den Gemüsegarten.

Die Biotopkartierung erwähnt für den Bereich des Bahndammes gefährdete Gehäuseschneckenarten sowie die Zauneidechse.

Insgesamt ist die Fläche durch die vielfältige Nutzung, ihren Strukturreichtum und vor allem durch den angrenzenden Lebensraum „Bahndamm“ als **wertvoll** zu bezeichnen.

3.8 Landschaftsbild und Erholung

Die zwei für den Ortsteil Albsheim dominierenden Bahnlinien bilden zugleich den Ortsrand im Südosten und im Westen. Die nördliche Begrenzung bildet der Eisbach. Im Osten ist kein geschlossenes Ortsrandbild erkennbar. Der Übergang zur Feldflur ist weder strukturreich gegliedert noch harmonisch abgerundet.

Überörtlich liegt das Planungsgebiet nach Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes in einem Bereich *mit hoher Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr*. Für die siedlungsnahen Erholung und als Grabeland ist das ruhige, halb enklavierte Plangebiet ebenfalls bedeutend. An der aussichtsreichen Gabelung der Bahnlinien ist eine Ruhebänke aufgestellt.

4 STATUS QUO PROGNOSE

Sie stellt eine Prognose der zu erwartenden Entwicklung von Natur- und Landschaft, anhand ihres gegenwärtigen Zustandes und der bestehenden Nutzung sowie unter Berücksichtigung von Nutzungskonflikten und -verträglichkeiten bzw. bestehender Belastungen, dar.

Im Falle des vorliegenden Planungsgebietes wird davon ausgegangen, daß die Fläche weiter nutzgärtnerisch bewirtschaftet wird, solange noch seitens des Eigentümers oder Pächters Interesse daran besteht. Siedlungsumrandende Obstgärten sind von alters her typische Nutzungsformen. Neben dem praktischen Nutzen bieten sie auch einen landschaftlich reizvollen Akzent.

Fällt diese Art der Nutzung weg, wird die Fläche (ohne Pflege) sukzessive von den umliegenden Gehölzen besiedelt werden und sich zu einem Feldgehölz bzw. einem Wäldchen entwickeln.

5 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die hier formulierten Zielvorstellungen werden zunächst unabhängig von der geplanten Nutzung entwickelt und beziehen sich nicht nur ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Erkenntnisse der Siedlungsökologie und der zuvor projizierten optimalen Entwicklungsmöglichkeiten des Landschaftsausschnittes werden nun die Landespflegerischen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung des Vorhabens formuliert.

Die naturräumlichen und ökologischen Zusammenhänge erfordern eine umfassendere Betrachtungsweise und werden zur besseren Überschaubarkeit auf Teilfunktionen bezogen.

5.1 Bodenschutz

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 3 und 4:

"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; (...)."

"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden."

Das Schutzgut Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Daraus resultierend sind alle gewachsenen Böden schutzbedürftig. Generelles Ziel für den Bodenschutz ist die Erhaltung der ungestörten Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer biotischen und abiotischen Vielfalt.

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Schonung des Bodenpotentials durch naturgemäßen Landbau ohne mineralische Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Weitestgehende Vermeidung von Bodenversiegelungen durch flächensparende Planung.
- Sicherung des zu beseitigenden Bodens gemäß DIN 18915 und geeignete Wiederverwertung
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Baubetrieb und Nutzung

5.2 Wasserhaushalt

Die Zielvorgaben nach Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz § 2 Nr. 6 lauten:
"(...) Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten und wiederherzustellen."

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

Reduzierung von Stoffeinträgen in des Grundwasser (z.B. Vermeidung von Pestizideinsätzen und der Verwendung von Düngemitteln)

Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

Vermeidung von Abflußverschärfung im Planungsgebiet durch weitgehende Verminderung der Oberflächenversiegelung (flächensparende Bauweise, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge)

Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlags

Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs durch Nutzung von Niederschlagswasser (Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung)

Verwendung wassersparender Geräte und Vorrichtungen

5.3 Klima / Luft

Zielvorgaben nach dem Landespflegegesetz § 2 Nr. 8 sind:
"Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern".

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

Erhaltung der klimaaktiven Freifläche zur Frischluftversorgung der Siedlung

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

Erhaltung eines ausreichend großen begrüntem Freiflächenanteils mit wirksamer Entlastungsleistung in bioklimatischer und lufthygienischer Hinsicht.

Freihaltung für die Frischluftversorgung des Ortsrandes geländeklimatisch bedeutsamer Flächen

Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch die Verwendung umweltfreundlicher Energieträger und Heizungssysteme

Verringerung des Energieverbrauchs durch Wärmedämmung, Energiespargeräte und Windschutzpflanzungen.

5.4 Arten- und Biotopschutz

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 10 sind:

"Die wildlebenden Tiere und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und wiederherzustellen".

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Erhaltung und Verbesserung eines strukturreichen Lebensraums in Verbindung mit den Schongebieten (Böschungen entlang der Bahnlinie), Extensivierung der Nutzung
- Entwicklung landesweit rückgängiger und inzwischen gefährdeter Biotoptypen (Streuobst, Gehölze, Brache, Magerrasen) auch im Hinblick auf eine Vernetzung mit angrenzenden Bereichen
- Einschränken der Robinienausbreitung

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

Schaffung von Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets

Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Schongebiete

Beachtung faunistischer Belange bei der Auswahl der Pflanzenarten (Eignung als Bienenweide, Vogelnistplatz, Nahrungspflanze etc.)

Erhaltung des natürlichen Geländereiefs ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Vermeidung von Abgrabungen/Aufschüttungen)

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Leitziel für das Landschaftsbild ist die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit raumspezifischen, naturnahen Lebensräumen mit gliedernden und belebenden Elementen.

Zielvorgaben nach LPfIG § 2 Nr. 11-13 sind:

"Für Naherholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."

"Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern."

"Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler..."

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Erhaltung des strukturreichen Bestandes
- Extensivierung der Nutzung
- Erhalt und Förderung eines abwechslungsreich gestalteten Ortsrandes

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

Planung ortstypischer Gebäude und Dachformen. Verwendung ortstypischer Materialien und Farben

Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

6 AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES UND DIE DARAUSS ABZULEITENDEN VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes werden Eingriffe stattfinden, die im Vorfeld als mögliche Konflikte durch das Vorhaben abgeschätzt werden.

In Kenntnis der Gegebenheiten von Natur und Landschaft und unter 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 Eingriffe bzw. Vorhabenwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die entsprechenden 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.

6.1 Boden und Relief

Innerhalb des gesamten Baugebietes wird das Potential Boden in Folge der Bautätigkeit durch Verdichtung und Zerstörung der Bodenstruktur beeinträchtigt. Zugleich besteht während der Bauphase die Gefahr des Eintrags von Fremd- und Schadstoffen in den Boden (Baustoffe, Abfälle, Chemikalien).

Es werden für die geplante Bebauung im Plangebiet eine Beseitigung von Oberböden und Bodenversiegelungen für Gebäude und Zufahrten etc. im Umfang von rund.3000 qm sowie Reliefnivellierungen auf den Bauflächen stattfinden. Es folgt ein dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen unter den versiegelten Flächen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Schonender Umgang und Vermeidung der Verdichtung des Oberbodens durch Abschieben und Lagerung zu Beginn der Bauarbeiten gemäß der DIN 18915. Verwendung des Überschusses nach Möglichkeit auf den Freiflächen vor Ort.

- Erhaltung des natürlichen Geländereiefs außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vermeidung von Abgrabungen oder Aufschüttungen.

Minimierungsmaßnahmen

Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenentsiegelungen als Ausgleich für die geplanten Versiegelungen sind nicht möglich. Eine Kompensation muß durch die Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß Plan 2 und textlicher Festsetzungen) auf einer Fläche von 320 m².

Anlage und Pflege strukturreicher Hausgärten gemäß der textlichen Festsetzungen.

6.2 Wasserhaushalt

Infolge der Oberflächenversiegelungen kommt es zu einer Reduzierung der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsrate sowie der Grundwasserneubildungsrate. Das schnelle Ableiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers führt bei Starkregenereignissen zu einer weiteren Belastung des Kanalsystems und zu einer Überlastung der Kläranlage. Daraus resultierend wird dann häufig aufgrund fehlender Kapazitäten ungeklärtes Abwasser in den sog. Vorfluter (meist Fließgewässer) geleitet. Es ergeben sich in der Summe mit anderen „Kleinversiegelungen“ teilweise erhebliche Hochwasser- und Stoffbelastungen für die Oberflächengewässer.

Durch die geplante Nutzung werden zusätzliche Trinkwasserressourcen beansprucht.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung von Versiegelungen und Verdichtungen für Nebenanlagen.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers in Sammelbehältern oder Zisternen und Nutzung als Brauchwasser (WC-Spülung, Gartenbewässerung u.a.).
- Trinkwassereinsparung und Abwasserreduzierung durch den sparsamen Umgang mit Wasser sowie den Einsatz wassersparender Geräte und Armaturen.

Ausgleichsmaßnahmen

- Verbesserung der Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück (Bodenmelioration) und Schaffung effektiver Verdunstungsflächen (großkronige Laubbäume, Wiese, Fassadengrün).

6.3 Klima / Luft

Der Bedarf an klimaökologischen Ausgleichsleistungen ist hoch einzuschätzen. Jede Reduzierung (Bebauung) klimaökologisch wirksamer Flächen ist ein Eingriff, der funktional ausgeglichen werden muß.

Zur Verbesserung der Durchlüftungsverhältnisse, sowohl der größeren als auch der kleineren Siedlungen, kommt den örtlich vorhandenen Luftaustauschsystemen (Talabwinde, Kaltluftentstehungs- und abflußflächen, auch wenn sie aufgrund der geringen Reliefenergie des Untersuchungsgebietes eine geringere Leistungsfähigkeit besitzen) eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Die Leistungsfähigkeit vorhandener Luftaustauschsysteme sollte nach Möglichkeit aufrechterhalten und nachhaltig verbessert werden.

Durch die Bebauung und Bodenversiegelung wird die lokalklimatisch wirksame Funktion der Fläche als Kaltluftproduktionsfläche außer Kraft gesetzt. Die Bau-massen bilden siedlungstypische Trocken- und Wärmeinseln aus und reduzieren den bodennahen Luftaustausch.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltung einer möglichst hohen Verdunstungsrate durch das Kleinhalten versiegelter Oberflächen.
- Gute Wärmedämmung von Gebäuden (Niedrigenergiebauweise) zur Verminderung der Wärmerückstrahlung sowie zur Reduzierung der Immissionswerte.
- Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Einsatz abgasarmer Heizungssysteme (z.B. Gasbrennwert-Technik, Blockheizkraft) und Maßnahmen zur Energieeinsparung (Stromspargeräte,) sowie durch Förderung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie).

Ausgleichsmaßnahmen

- Beschattung versiegelter Flächen (Straßen und Wege) durch das Überstellen mit großkronigen Laubbäumen.
- Schaffung verdunstungsfördernder Oberflächen in den Hausgärten.
- Begrünung von Fassaden zur Verringerung der Wärmeabstrahlung der Gebäude.

6.4 Arten- und Biotopschutz

Durch die Flächeninanspruchnahme werden potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert und benachbarte Flächen durch Lärm- und Lichtemissionen gestört.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Möglichst sparsamer Einsatz der Außenbeleuchtung zur Verminderung der nächtlichen Lichtemissionen, um Störungen auf nachtaktive Tiere zu vermeiden (auf Seitenblendschutz und insektenfreundliche Laternengehäuse achten).

Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen wie das Anlegen artenreicher Kräuterwiesen, die Anpflanzung von einheimischen Laubbäume, Sträuchern und Hecken sowie eine naturverträgliche Nutz- und Ziergartenpflege (traditionelle Bauerngartenpflanzen wie Rittersporn, Lavendel, Fetthenne, Bartblume, Herbstastern u.a. sind gute Nektarpflanzen für Falter und Hummeln) ohne Chemikalien und mineralische Düngung, sind geeignet, Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und nachhaltig zu sichern.

6.5 Landschaftsbild, Erholung und Kulturgut

Die visuellen Auswirkungen eines neuen Bauvorhabens sind, neben der Wahl des Standortes, von der gewählten Architektur der Bauwerke (einschließlich der Farben und Baumaterialien) und der dazugehörigen Grün- und Freiflächengestaltung abhängig. Die Bandbreite der Auswirkungen einer neuen Wohnbebauung für das Landschaftsbild reicht entsprechend von „erheblicher Beeinträchtigung“ bis zur „positiven Abrundung des Ortsbildes“.

Die gewählten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen sollen nicht zur Vereinheitlichung neuer Wohngebiete beitragen und auch nicht in die individuelle Freiheit der Bauträger eingreifen.

Ziel ist vielmehr, die Gebäude nicht als Fremdkörper in ihrer natürlichen und kulturellen Umgebung zu planen und sie anschließend hinter Bäumen zu verstecken, sondern sie ökonomisch und ökologisch funktional in ihr Umfeld einzubinden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Einbindung der Gebäude in die Umgebung durch eine an die Naturverhältnisse und den Siedlungscharakter angepaßte Architektur. Berücksichtigung raumwirksamer funktionaler Belange in der Planung (etwa für das Müll-, Wasser- und Energiekonzept). Verwendung orts- bzw. regionaltypischer Baumaterialien (z.B. kein Basalt in Kalksandsteingebieten).

Ausgleichsmaßnahmen

- Fassadenbegrünung an gestalterisch passenden Wänden (z.B. von Garagen, fensterlose Mauern, Eingangsbereiche, u.a.).
- Anpflanzen von Laubbäumen als Baumreihe und Allee an der Straße und an Wegen.
- Spielstraßengestaltung der Erschließungsstraße mit schattenspendenden Laubbäumen und einheitlichem Deckenniveau.

Fazit: Ein Kernelement der Kompensation für die Erholung sollte die Spielstraße werden, der gerade in diesem gut geschützten Bereich ohne jeglichen Durchgangsverkehr eine besondere Bedeutung zukommt.

7 FLÄCHENBILANZ UND ZUORDNUNG

7.1 Flächenbilanz

BESTAND	Fläche (qm)	PLANUNG	Fläche (qm)
Wirtschaftsweg unbefestigt	800 qm	überbaubare Grundstücksfläche	
		versiegelt, GRZ 0,4	1 470 qm
Ackerbrache	1 760 qm	Teilversiegelte Freiflächen	440 qm
Obstbau intensiv	2530 qm	Gartenflächen	1 760 qm
		Öffentliche Grünflächen	320 qm
		Strasse teilversiegelt	885 qm
		Fusweg zum Garten, ungefestigt	160 qm
		Fusweg zum Ort	55 qm
SUMME	5 090 qm	SUMME	5 090 qm

davon Neuversiegelung: 2 850 qm

FAZIT:

Der geplante Eingriff ist durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht auszugleichen. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Ausgangsflächen (Ackerbrache etc.) und der sensiblen Lage am Ortsrand, auf beiden Seiten begrenzt durch Schongebiete, ist eine Aufwertung weiterer Ausgleichsflächen im Umfang von 2 000 bis 3 000 qm erforderlich.

7.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der Neuregelung des §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie den Eingriffen und den Grundstücken zugeordnet sind, an Stelle und auf Kosten der Vorhabensträger oder Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist.

8 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Begründung

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 zur Folge hat, sind gemäß den §§ 8a BNatSchG und 17 LPfLG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Dabei ist darzustellen, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

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

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zeitgleich mit dem Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen und innerhalb von 2 Jahren abzuschließen.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

8.2.1 ~~Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§9(1)Nr.4 BauGB).~~

8.2.2 Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder ~~als extensiv begrüntes Flachdach bzw.~~ flachgeneigtes Dach auszuführen (§9(1)Nr.4 BauGB und §9(4) BauGB.

8.2.3 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster/-schotter, Fahrspuren o.ä.). (§9(1)Nr.25a BauGB)

8.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §25 a) BauGB.

a) Im Wendekreis ist gemäß der Plandarstellung eine großkroniger Baum (Kastanie) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9(1)Nr.25a BauGB).

- b) Am Fußweg zum Ort sind gemäß der Plandarstellung entlang des Weges, der Standort ist frei wählbar, 4 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§9(1)Nr.25a BauGB).
- c) Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3.Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m. (9(1)Nr.25a BauGB).

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

- a) Nicht überbaubare bzw. überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel.

8.3 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 HBO**

8.3.1 Fassaden

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 qm.

8.3.2 Einfriedungen: (§86(1)Nr.3 HBO)

Die Einfriedungen dürfen ausschließlich als **offene** Draht-, Metall- oder Holzkonstruktionen **ohne Sockel** erstellt werden.

8.3.3 Mülltonnenabstellplätze sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

8.3.4 Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten: maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

8.3.5 Für das auf dem Grundstücks anfallende Niederschlagswasser sind Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorzusehen. Es soll als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

9 PFLANZENLISTE

9.1 Standortgerechte Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume 3. Ordnung

2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Malus silvestris	Wildapfel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Sträucher

2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa u. gallica	Weinrose u. Essigrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Mespilus germanica	Echte Mispel

Frangula alnus	Pulverholz
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder

9.2 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,
 a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

9.3 Obstgehölze

Äpfel:

"Boskoop"
 "Gewürzluiken"
 "Gravensteiner"
 "Grauer Herbstrenette"
 "Roter Berlepsch"
 "Gartenmeister Simon"
 "Berner Rosenapfel"
 "Blumberger Langstiel"
 "Herzogin Olga"
 "Lausitzer Nelkenapfel"
 "Heiss Später"
 "Roter Bellefleur"

"Roter Zieglerapfel"
"Leipferdinger Langstiel"
"Vilstaler Weißapfel"
"Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
"Gellerts Butterbirne"
"Gute Graue"
"Grüne Jagdbirne"
"Bosc's Flaschenbirne"
"Doppelte Philippsbirne"
"Augustbirne"
"Mollebusch"
"Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
"Schauenburger"
"Braune Leberkirsche"
"Große Prinzessin (Napoleon)"
"Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

"Hauszwetsche"
"Anna Späth"
"Wangenheimer Frühzwetsche"
"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklode"

10 GESAMTBEURTEILUNG

11 LITERATURVERZEICHNIS

DEUTSCHER WETTERDIENST: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen 1957

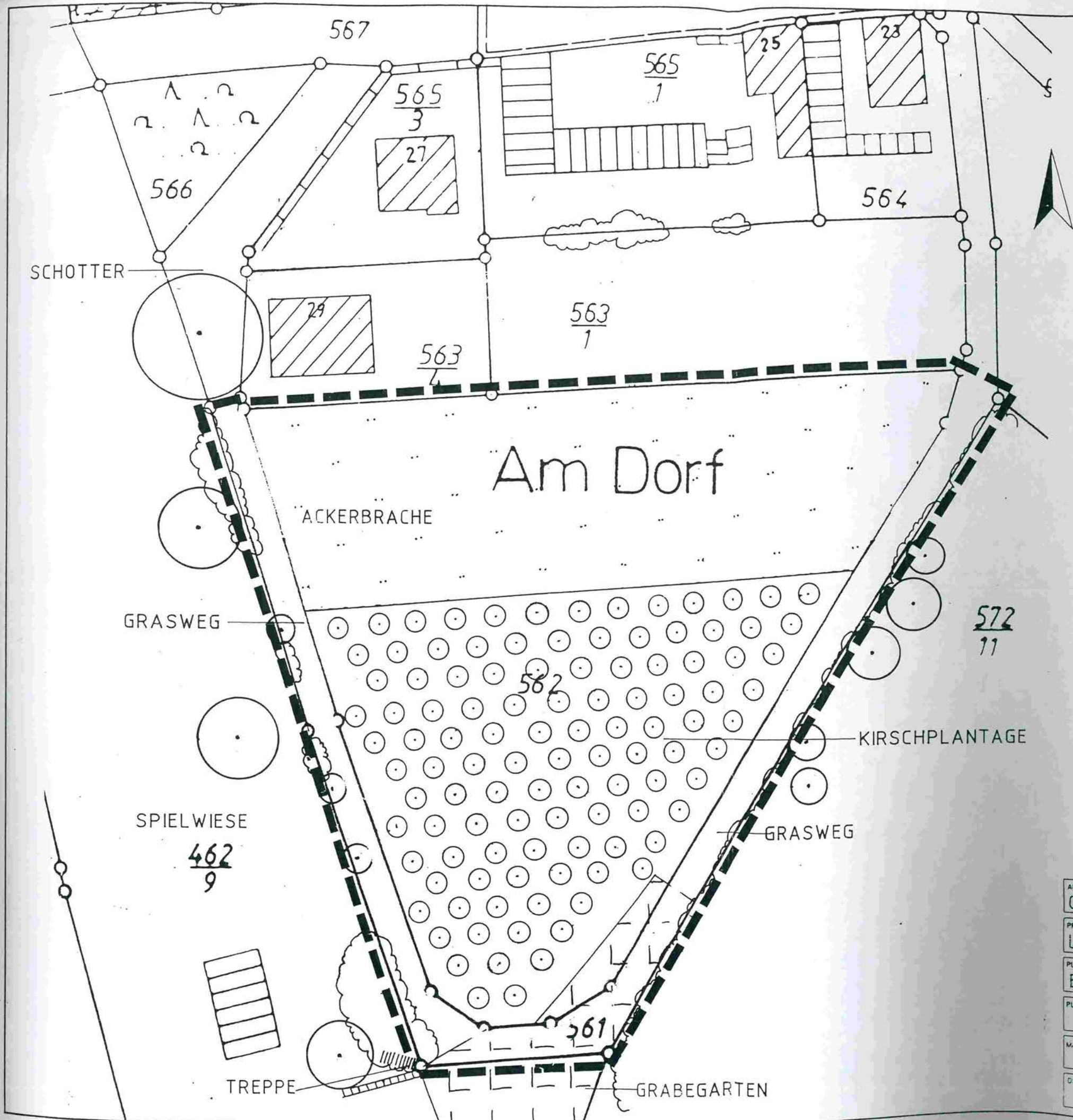
GEOLOGISCHES LANDESAMT (HRSG.): Bodenkarte von Rheinland-Pfalz. M : 1 : 25.000
mit Erläuterungen zu Blatt 6415 Grünstadt-Ost. Mainz 1986

Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz. M 1 :
250.000. Mainz 1964.

LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT (HRSG.): Grundwasserbeschaffenheit -
Grundmeßnetz, Karte M 1 : 200.000 mit Erläuterungen. Mainz 1989

LANDESPFLEGEGESETZ RHEINLAND-PFALZ in der Fassung vom 01.05.1987

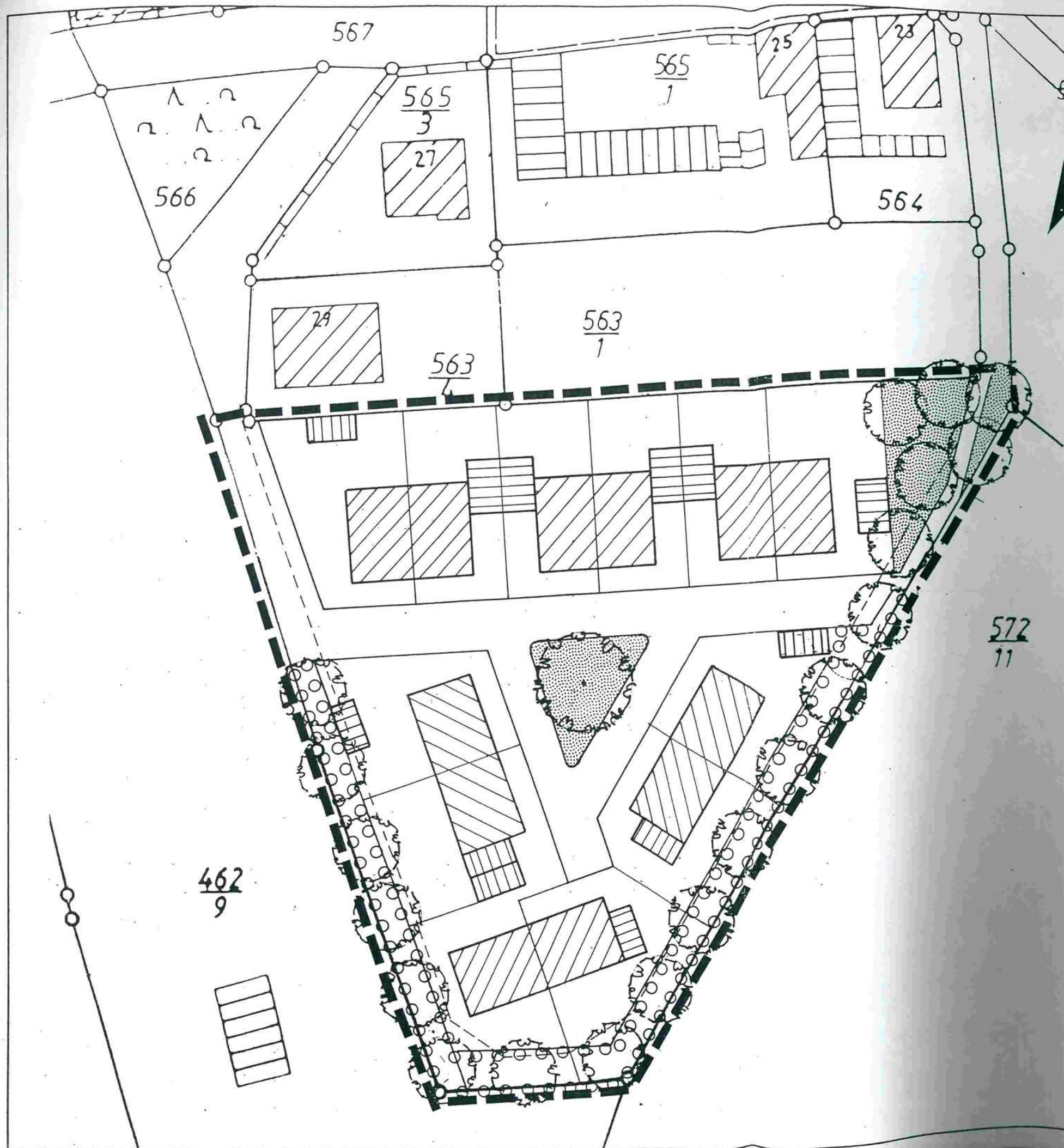
ergänzen....



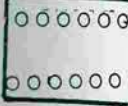


AUFTRAGGEBER: OBRIGHEIM-ALBSHEIM	
PROJEKT: LPB „AM DORF“	
PLANNHALT: BESTANDSPLAN	
PLAN-NR: 9514-1	BEARBEITER: REI
MASSTAB: 1 : 500	GEZEICHNET:
DATUM: 08.07.1997	GEANDERT:



Reichenbach
 Büro für Landschaftsplanung
 Siedlungsökologie und
 Stadtgestaltung
 Wilfried Reichenbach
 Diplomingenieur, Freier
 Landschaftsarchitekt, BDLA
 Gartenstraße 17, 67547 Worms
 Telefon 0 62 41 - 2 28 80
 Telefax 0 62 41 - 8 76 22



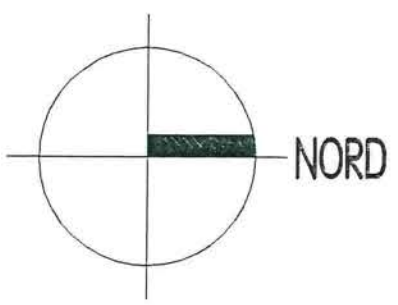
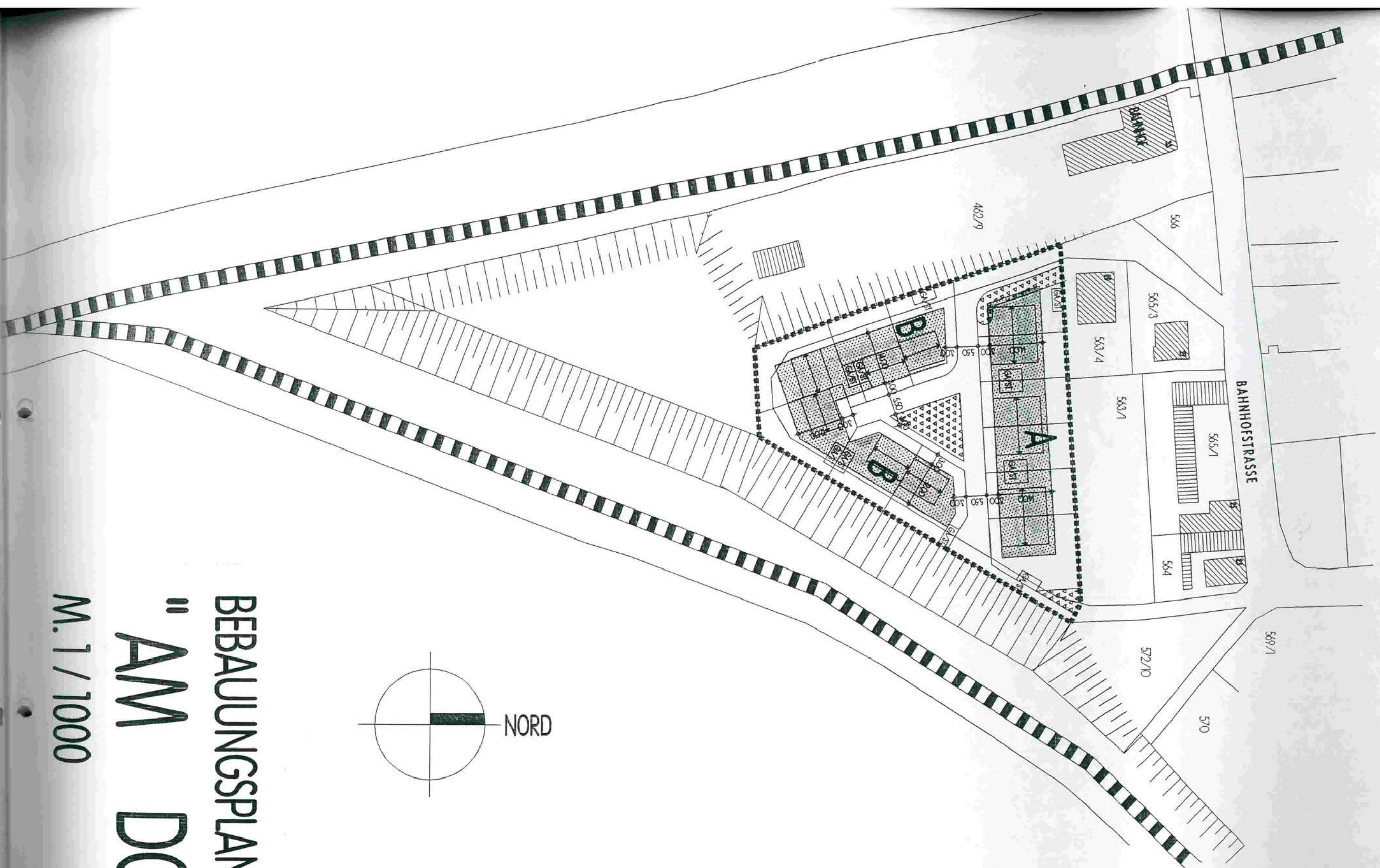
LEGENDE

- 
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 
 Anpflanzen von Bäumen
- 
 Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

AUFTRAGGEBER: OBRIGHEIM-ALBSHEIM	
PROJEKT: LPB „AM DORF“	
PLANNHALT: ENTWICKLUNGSZIELE	
PLAN-NR.: 9514-2	BEARBEITER: REI
MAßSTAB: 1 : 500	GEZEICHNET: Rei
DATUM: 08.07.1997	GEÄNDERT:



Reichenbach
 Büro für Landschaftsplanung
 Siedlungsökologie und
 Stadtgestaltung
 Wilfried Reichenbach
 Diplomingenieur, Freier
 Landschaftsarchitekt, BDLA
 Gartenstraße 17, 67547 Worms
 Telefon 0 62 41 - 2 26 80
 Telefax 0 62 41 - 8 76 22



BEBAUUNGSPLAN
 " AM DORF "

M. 1 / 1000