

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

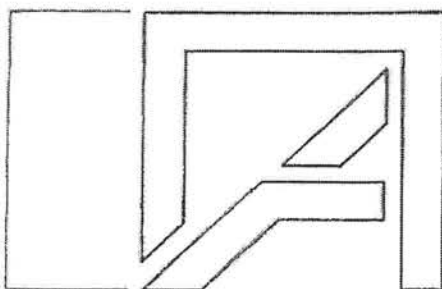
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



**GEMEINDE
OBRIGHEIM**

„Baumgarten Änderung II“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE	24.06.1997	18.01.2001	13.02.2001	
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	17.07.1997	30.03.2001		
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	25.03.1998	31.07.2001		
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	25.03.1998	31.07.2001		
ENDGÜLTIGE FASSUNG	02.03.2006			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

2. Ausfertigung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997.
In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen | Gem. BauGB |
| 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung | Gem. BauGB |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften | Gem. LBauO |
| 2.4. Nachrichtliche Übernahmen | Gem. LBauO |

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 - 3 BAUGB)

A Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen.

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 17 Abs. 1 + § 19 Abs. 4 BauNVO)

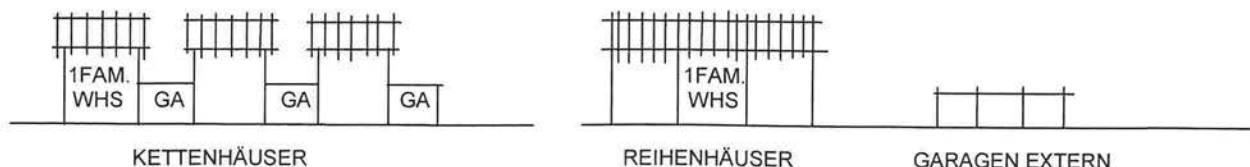
Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1- 3 nur um 25% überschritten werden.

Stellplätze, Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigem Pflaster mit Durchlässigkeitswert mindestens $5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ werden dabei nur zu 50 % mitgerechnet.

C Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebiet C: Besondere Bauweise, nur Hausgruppen (Kettenhäuser oder Reihenhäuser) zulässig. Bei Kettenhäusern sind die Gebäude und die Garagen auf der Grenze zu errichten. (Ausnahme: Endhäuser einer Reihe sind mit Grenzabstand zu errichten)



D Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten.

E Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Gartenhäuschen und/ oder Pergolen sind bis zu einer Größe von 16 m² für das Erstgenannte und 30 m² für das Letztere zugelassen, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

F Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Zur Gliederung des Strassenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit ± 3 m Standortabweichung Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

G Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 BauO wird festgesetzt:

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

Die Oberkante des Fertigfussbodens über dem Kellergeschoss muss mindestens wegen kurzzeitig möglicher Hochwassergefahr + 0,40 m betragen und darf eine Höhe von + 1,20 m nicht übersteigen. Die LBauO § 1 Abs. 4 ist hierbei zu beachten.

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf im Gebiet A und C eine Höhe von +4,50 m nicht überschreiten und muss mind. + 3,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gebiet A und C 10,00 m.

Im Gebiet B darf die Höhe der Wände an der Traufseite eine Höhe von + 7,30 m nicht überschreiten und muss mind. + 6,30 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gebiet B 11,50 m.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 40 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe der Wände an der Traufseite überschritten werden.

H Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasserversickerung und Verdunstung mit drückendem Wasser bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmassnahmen für die Kellergeschosse zu rechnen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraussenwänden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.2.1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem besonders wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Unterbau und Entwässerung sind so auszubilden, dass eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Überschusswasser ist in von der Gemeinde herzustellende Sickermulden einzuleiten

2.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

Die im Bereich der Erschliessungstrassen im Plan gekennzeichneten Bäume I. und II. Ordnung sind mit einer Abweichung von +/- 3 m zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Es sind Hochstämme aus nachstehender Artenliste (2.2.4) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden.

An der Nordgrenze des Baugebietes ist auf einem mindestens 4 m breiten, als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Streifen eine Baumreihe zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Zu Verwenden sind Hochstämme I. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm der Sorten Tilla Cordata (Winterlinde) oder Tilla Cordata „Greenspire“ (Stadtlinde)

Die öffentliche Grünfläche an der Westgrenze des Planungsgebietes sollte zeitgleich mit der Erschliessung des Baugebietes hergestellt werden.

Der Fußweg ist entsprechend dem Planentwurf mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Zu verwenden sind einheimische Gehölze der untenstehenden Artenliste.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind diejenigen Arten der untenstehenden Artenliste zu vermeiden, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielbereiche ungeeignet sind.

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nichteinheimischen, pflegeleichten, bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster Dammeri, Rosa Nitida u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräuter) zu dulden.

Auf die Verwendung von pflanzenschädlichem Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate ist zu verzichten.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Sickermulden im Norden und Westen des Plangebietes sind parkartig zu gestalten, extensiv zu pflegen und im Sinne ihrer Nutzung als Versickerungsbereich dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

1. Die Anwendung von Pestiziden zur Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist verboten § 7 LPf/G
2. Die Artenliste ist unter Nr. 2.2.4 aufgeführt.

Private Grünflächen:

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der nachstehenden Artenliste (2.2.4) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend, spätestens jedoch innerhalb der folgenden Pflanzperiode, durchzuführen.

2.2.4 ARTENLISTE

Bäume I.Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

Bäume II. Ordnung - Strassenbäume

Corylus columa	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume II. Ordnung – öffentliche und private Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Waldhasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	Nicht im Kinderspielber.
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Nicht im Kinderspielber.
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Nicht im Kinderspielber.
Euronymus europaeus	Spindelstrauch	Nicht im Kinderspielber.
Rosa canina	Heckenrose	

2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 1. Januar 1999
in der Fassung vom 12. November 1998

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Planeintrag Satteldächer und Walmdächer, oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Anstelle von Satteldächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluß darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Dachneigung beider Pultdächer müssen gleich sein. Die Länge der Pultdachflächen muss im Verhältniss 50 zu 50 bis 40 zu 60 gestaltet sein.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Wohngebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Flachdächer müssen als begrüntes Dach ausgeführt werden.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rot- und brauntonige und anthrazitfarbige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Anlagen für Solarenergienutzung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Dachüberstand und Traufausbildung:

Der Dachüberstand soll an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Strassenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 3,50 m betragen; gemessen an der breitesten Stelle.

Ausnahme: Bei Fledermausgauben wird die mittlere Breite gemessen.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

B Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum:

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muss grösser sein als die Fensterbreite. Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.
Fensterelemente, sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Möglich sind Holz, Kunststoff und dunkel eloxiertes oder farbbeschichtetes Leichtmetall.

Aussenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Rauhputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassaden:

Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

Folgende Materialien sind für die Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten.
Ausnahme: für Gebäudesockel oder als Gliederungselement im Erdgeschoss sind Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht grösser ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen.
Ausnahme: senkrechte Flächen von Dachgauben, Schornsteinen und Giebeldreiecken
- Glasbausteine zum öffentlichen Strassenraum.

C Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen oder naturnah zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend grosser Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben des Bebauungsplanes - Nr. 2.2. sinngemäß.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und anzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 88 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse zulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die gedachte Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Strassen angelegt werden.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

D Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt. Sonstige Gartenflächen ausser Vorgärten, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 2,00 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig.

Zwischen benachbarten Grundstücken sind Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der gedachten Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Strassen zulässig.

E Zahl der notwendigen Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des B – Planes sind 2 Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahme zum Schutz des Mutterbodens

Bei allen Bauarbeiten sind die Vorschriften des § 202 Bau GB „Schutz des Mutterbodens“ in Verbindung mit DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese sofern notwendig überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutzes- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Nachrichtliche Übernahme zur Niederschlagswassernutzung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

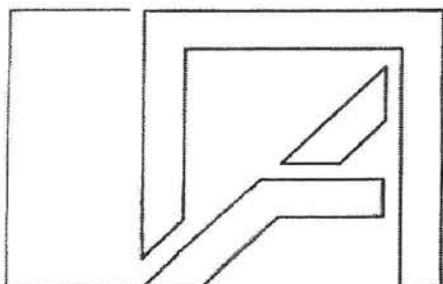
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



**GEMEINDE
OBRIGHEIM**

„Baumgarten Änderung II“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE	24.06.1997	18.01.2001	13.02.2001	
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	17.09.1997	30.03.2001		
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	25.03.1998	31.07.2001		
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	25.03.1998	31.07.2001		
ENDGÜLTIGE FASSUNG	02.03.2006			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

2. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Topographie
- 2.3. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

6. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- 6.1 Abwägungen Bedenken und Anregungen TÖB + Bürger

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Obrigheim beschlossen, den Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung II“ aufzustellen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am 17.12.1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ beschlossen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt- Land sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ Wohnbauflächen vor. Der B-Plan sieht für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vor und ist somit aus dem FNP entwickelt.

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich zwischen Grünstadter Straße und Schloßstraße angrenzend an den Ortskern von Colgenstein zu bebauen und städtebaulich neu zu ordnen.

Die neue Bebauung soll planerisch so vorbereitet werden, dass ein verträglicher Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes schließt sich westlich an den Ortskern von Obrigheim, Ortsteil Colgenstein, an und schließt eine Lücke zwischen der Bebauung entlang der Schloßstrasse im Norden und der Grünstadter Straße im Süden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich vorläufig an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist vorgesehen, bei Bedarf die Wohnbauflächen in diesem Bereich noch zu erweitern bis zur Einfriedung des Schlossgartens.

2.2 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südosten nach Nordwesten um rd. 12,00 m, (mittlere Neigung 5%), kann dabei jedoch als eben angesehen werden.

2.3 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Bis auf vorhandene Wohn- und Nebengebäude gem. Plandarstellung wird der Planbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

3. ERLÄUTERUNG DER GESAMTPLANUNG

3.1 Planungsalternativen

Zu Planungsbeginn im Jahre 1993 wurde ein Rahmenplan mit Alternative über den beabsichtigten Geltungsbereich, sowie über die mögliche Erweiterung des Gebietes bis zum Schloßpark erarbeitet.

3.2 Erschliessung Verkehr

Die Haupteerschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt von der Schloßstr. aus durch die Planstr. A.

Im Südosten des Plangebietes ist eine Verbindung des Baugebietes über die Planstr. G zur Grünstadter Str. vorgesehen.

Zur Zeit werden in der Ortsgemeinde noch Überlegungen über eventuelle verkehrslenkende Maßnahmen (Einbahnstr., Abbiegeverbot) für den Bereich angestellt.

Für die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb der Grünstadter Str. und der Schloßstr. sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Der Ausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen.

PKW-Stellplätze für Besucher des Baugebietes sind z.T. separat und im übrigen innerhalb der vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ausreichender Zahl möglich.

3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt – Land.

Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Gebietes „Baumgarten, Änderung II“ im Trennsystem erfolgt, wobei der vorhandene Eisbach als Vorfluter für Regenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen genutzt werden soll.

Hierbei ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken, das auch Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglichen soll, vorgesehen.

Es wird empfohlen Oberflächenwasser der Baulandflächen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung; Gartenbewässerung) zu nutzen bzw. zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Vergleiche auch Konzept der Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Asal.

3.4 Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B – Planes sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser, sowie besondere Bauweisen (Hausgruppen) gem. Eintrag in die Planzeichnung zulässig.

Im Bebauungsplan ist die Stellung der Gebäude, parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen vorgeschrieben.

In dem B – Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen, die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, dass eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und den neuen Ortsteilen erreicht wird.

3.5 Grünordnung

Siehe landespflegerischer Begleitplan.

3.6 Umweltverträglichkeit

Siehe landespflegerischer Begleitplan.

3.7 Kostenschätzung

Verkehrsflächen	6350	m ²	je	230,--		1.460.500,--
Grünflächen	4250	m ²	je	50,--		212.500,--
Beleuchtung	35	St	je	4000,--		140.000,--
Wasserversorgung	850	m	x	300,--		255.000,--
Kanal SW	850	m	x	600,--		510.000,--
Kanal RW	gem. separater Aufstellung					700.000,--
Umlage Ausgleichs- u. Ersatzflächen					psch.	150.000,--
Kinderspielplatz	845	m ²	je	40,--		34.000,--
						<u>3.462.000,--</u>

bebaubare Fläche 35.100 m²

Erschliessungsbetrag 3.462.000 : 35.100 = 98,63 rd. 100,-- DM/ m²

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Diese Festsetzung wurde aus dem FNP entwickelt und wegen der in der Gemeinde vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbauland gewählt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ Grundflächenzahl, der GFZ Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ an den Obergrenzen der BauNVO.

Wegen der erforderlichen Begrenzung des abzuleitenden Niederschlagwassers, wird die zulässige Überschreitung durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 auf 25 % (statt 50%) begrenzt.

Die Festsetzung eines Höchstwertes der GRZ, GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang vom historischen Ortskern zum Neubaugebiet im Bereich der Grünstadter Straße bilden.

Die Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wenn ohne die Festsetzung u.a. das Ortsbild beeinträchtigt werden kann.

4.3 Bauweise

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, sowie Hausgruppen in besonderer Bauweise.

Die Festsetzungen der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Obrigheim gerecht zu werden.

Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform der Doppelhausbebauung den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Die gewählten Größen dieser Flächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen verstärkten optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen – Wert gelegt.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Garagen ausgewiesenen Flächen freistehend oder gebäudeintegriert festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Lage der Garagen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zulässig. Dadurch werden lange und oftmals versiegelte Zufahrten vermieden.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Gartenhäuschen und/ oder Pergolen sind in der Größe begrenzt zugelassen.

Dadurch wird erreicht, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vorrangig eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernehmen kann und nicht durch größere bauliche Nebenanlagen unterbrochen wird.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Obrigheim ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet begrenzt auf 1, 2 bzw. 4 Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern.

Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

Dadurch wird dem ortsüblichen Maßstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und der Gebäudegrösse entsprochen.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Verbindung der Schloßstraße mit der Grünstadter Strasse.

Dadurch ist eine Anbindung des Baugebietes von zwei bestehenden Straßen gewährleistet und eine zusätzliche innerörtliche Verbindung geschaffen.

Bei straßenbaubedingten oder verkehrlichen Störungen einer der beiden Zufahrtsstraßen besteht somit die Möglichkeit, auf die andere auszuweichen.

Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über kleine Stichstraßen, die eine ruhige Wohnlage gewährleisten. Diese wird zudem durch die Ausbildung der Straßen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ verstärkt. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Straßenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

4.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Strassen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschließung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

4.8 Grünflächen

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.11 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Deshalb sind im Geltungsbereich des B – Planes nur ortstypische Satteldächer und Walmdächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit 30° - 45° Grad Dachneigung zulässig.

Anstelle von Satteldächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig.

Wegen der LBauO zulässigen Wandhöhe auf der Grenze wird die Dachneigung für Garagen von 22° - 45° festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer nur für Garagen zulässig. Sie müssen als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden rot bis brauntonigen Ziegeleindeckung sollen auch diese Farben für die Eindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden und zusätzlich anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig sein.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird durch die Ausweisung eines Spielplatzes im Bereich der öffentlichen Grünfläche und durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Gestaltung.

5. BODENORDNUNG

5.1 Umlegungsverfahren

Die Baulandumlegung soll nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden.

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Aufstellungsverfahren nach dem BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 02.03.2006 gebilligt.

6. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

6.1 Abwägung Bedenken und Anregungen TÖB + Bürger

In der Zeit der vom 27.08.2001 bis 28.09.2001 wurde der Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Anregungen der Bürger:

Frau Hedwig Zimmermann, Schloßstraße 21, 67283 Obrigheim

Frau Zimmermann teilt mit, dass ihr bebautes Grundstück mit der Plan-Nr. 60/2 im Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes liegt und auf der Ostseite ein Dachtraufrecht hat. Gemäß dem Bebauungsplan wurde auf der Ostseite eine Garage direkt vor ihrem Küchenfenster geplant.

Sie bittet darum, an der Ostgrenze einen Streifen von 3,0 m einzeichnen zu lassen, den sie kaufen möchte, um zu verhindern, dass ihr Küchenfenster zugebaut wird.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird stattgegeben.

Stellungnahme:

Durch Bebauungsplanfestsetzungen können Grundstückskäufe nicht geregelt werden. Allerdings sollte den Anregungen von Frau Zimmermann Rechnung getragen werden, dass zum einen die Planzeichnung dahingehend geändert wird, dass die festgesetzte Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ um 3,0 m in östliche Richtung verschoben wird. Ebenso muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass, sollte der Grundstücksankauf nicht vollzogen werden können, die Garage an dem bisher vorgesehenen Standort entweder entfällt oder so verschoben wird, dass das Küchenfenster nicht zugebaut werden kann. Ebenso ist durch Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass auch durch andere bauliche Anlagen eine Verbauung des Küchenfensters nicht erfolgt.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Deutscher Wetterdienst

Durch den Deutschen Wetterdienst wird mitgeteilt, dass nur im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung bzw. Stellungnahme bewertet werden kann, ob durch die beabsichtigte Planung ein Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse entsteht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Stellungnahme:

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan wurden Aussagen über das Klima getroffen und entsprechend in den Bebauungsplan umgesetzt. Eine weitere klimatologische Untersuchung bzw. Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Kulturamt Neustadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb des Flurbereinigungsgebietes. Der integrierte Grünordnungsplan erfasst einen Teilbereich des Flurbereinigungsverfahrens im Eisbachtal, hierauf wurde in Ziff. 6.3 der Textfestsetzungen eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Geologisches Landesamt

Durch die bodenkundliche Landesaufnahme wird auf § 202 BauGB i. V. m. der DIN 18915 hingewiesen und gebeten dies zu beachten.

Durch die Hydrogeologie bestehen grundsätzlich keine Einwände. Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser sollten, sofern nicht vorhanden, entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf § 202 BauGB i. V. m. der DIN 18915. § 202 BauGB hat folgenden Wortlaut: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde auch eine Konzeption für die Oberflächenentwässerung erstellt. Damit in diesem Konzept die hydrogeologischen Voraussetzungen umgesetzt werden können, wurde ebenfalls ein Bodengutachten erstellt.

Kabel Deutschland

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Breitbandverteilnetz (Kabelfernsehen) ist möglich. Zu gegebener Zeit wird ein Ausbau des Netzes nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten überprüft und die Entscheidung der Gemeinde mitgeteilt werden. Es wird darum gebeten, zwei Monate vor Baubeginn Kabel Deutschland nochmals zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Aufgabe des Maßnahmenträgers (Erschließungsträgers) ist es auch, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit den verschiedenen Ver- und Entsorgungsträgern Koordinationsgespräche zu führen.

Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz

Den Wegeanbindungen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen am Westrand des Plangebietes wird nicht zugestimmt, da es über derartige Erschließungsmaßnahmen erfahrungsgemäß zu dauerhaften Nutzungskonflikten mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Verkehr kommt. Des Weiteren wird es aus Sicherheitsgründen für erforderlich gehalten, am Westrand der geplanten Spielplatzfläche eine geeignete Einzäunung mit verdichteter Randeingrünung vorzunehmen, wobei die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten sind.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die dem Plangebiet zugeordneten Ersatzmaßnahmen im Bereich des „Eisbachtals“ nicht zu Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen dürfen. Auch an diesen Standorten müssen bei den vorgesehenen Pflanzungen die gemäß des rheinland-pfälzischen Nachbarrechts erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden. Im Übrigen ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Ersatzmaßnahmen die Räumung des „Eisbaches“ nicht in Frage gestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

Stellungnahme:

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Die vorgesehenen Erschließungsstraßen in westlicher Richtung dienen u. a. der Erschließung für den 2. BA. Das bis zur Realisierung des 2. BA ggf. Nutzungskonflikte auftreten ist durchaus denkbar. Die vorgesehene fußläufige Anbindung und die Straßenverkehrsfläche sind allerdings nicht miteinander verbunden, so dass das Gefährdungspotential reduziert wird. Damit die möglichen Konfliktsituationen minimiert werden, sollten durch die Gemeinde Überlegungen dahingehend angestellt werden, dass diese Anbindungen bis zur Realisierung des 2. BA provisorisch verschlossen werden, zumal diese für den 1. BA in Gänze nicht benötigt werden. Ebenso sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die am Westrand vorgesehene Spielplatzfläche aus Sicherheitsgründen eingezäunt und ggf. begrünt werden. Dies ist ebenso im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen, wobei selbstverständlich die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Bei der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich „Eisbachtals“ wird sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen. Ebenso werden auch hier die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten und auch sichergestellt, dass der „Eisbach“ ordnungsgemäß gepflegt werden kann.

Landesamt für archäologische Denkmalpflege

Durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird stattgegeben.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes.

Deutsche Telekom

Durch die Deutsche Telekom wird darauf hingewiesen, dass ggf. unter betriebswirtschaftlichen Maßstäben angedacht ist, die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen oberirdisch vorzunehmen. Weiterhin wird darum gebeten, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen diese abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Verkabelung für Telekommunikationsanlagen unterirdisch vorgenommen werden muss, kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen. Diese unterirdische Verkabelung kann nur dann festgesetzt werden, wenn dies entsprechend städtebaulich begründet werden kann. Städtebauliche Gründe, die dies rechtfertigen, liegen nicht vor. Allerdings sollte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Maßnahmenträger darauf hinwirken, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine unterirdische Verkabelung vorgenommen wird, zumal entsprechende Gräben vorhanden sind, die dann mitgenutzt werden können. Dies ist u. a. Aufgabe des Maßnahmenträgers im Rahmen der Koordination, wobei, wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Gespräche durch den Maßnahmenträger unter Beteiligung der Gemeinde und Verbandsgemeinde zu vereinbaren und zu führen sind.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz)

Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen. Eine Änderung der Wasserrechte ist nicht erforderlich. Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend. Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen. Das Niederschlagswasser ist gem. § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten. Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern: ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Ablagerungsflächen oder Altstandorte sind der SGD Süd nicht bekannt. Sollten Verdachtsflächen vorliegen, so ist das weitere Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Weiterhin ist das Baugebiet so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben. Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser Wässer, z. B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung, sollte angeregt werden. Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z. B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mitgenutzt werden.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten ist und die Entwässerungskonzeption im Detail mit der SGD Süd abgestimmt werden muss.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird, soweit nicht bereits in den Bebauungsplan integriert, stattgegeben.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zur Wasserversorgung und zu den Wasserschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen.

Zur Abwasserbeseitigung ist auszuführen, dass, wie bereits erwähnt, ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt und in den Bebauungsplan integriert wurde. Auch die Beseitigung des Schmutzwassers über die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung ist gewährleistet. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist das Entwässerungskonzept im Detail mit der SGD Süd abzustimmen.

Im Bebauungsplan erfolgt ein allgemeiner Hinweis, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser z. B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden sollte.

Da weder der Ortsgemeinde noch der Verbandsgemeinde im Bereich des Bebauungsplanes Ablagerungen bzw. Altstandorte bekannt sind, müssen derzeit keine weiteren Untersuchungen vorgenommen werden. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen solche Anhaltspunkte vorliegen, so wird das weitere Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Pfalzwerke

Durch die Pfalzwerke wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsanlagen und Leitungen vorhanden sind.

Inwieweit aufgrund der baulichen Gestaltung Änderungen sind, muss noch ermittelt werden.

Es wird darum gebeten, dass vor der Realisierung der Maßnahmen eine genaue Einweisung der Lage der vorhandenen Leitungen erfolgt und auch die weiteren Maßnahmen im Detail abgesprochen werden. Ebenso wird auf die Kostentragung bezüglich der Änderungen oder Sicherungen hingewiesen, ebenso ob eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes zur Erdgasversorgung des Plangebietes durchgeführt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wie bereits mehrfach erwähnt, finden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern Koordinationsgespräche statt, wo die einzelnen aufgeworfenen Punkte geklärt werden.

Durch die Ortsgemeinde sollte angestrebt werden, dass auch das Plangebiet mit Erdgas versorgt wird.

Katasteramt

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen. Eine Besichtigung des Plangebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage der vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Karten erstellt. Die Bodenordnung soll im Rahmen einer „freiwilligen Baulandumlegung“ erfolgen.

Straßen- und Verkehrsamt Speyer

Die Planstraße A mündet in die Schloßstraße ein. Aufgrund der östlich vorhandenen Bebauung kann das gem. RAS-K-1 erforderliche Sichtdreieck nicht freigehalten werden, so dass es durch die beschränkten Sichtverhältnisse Richtung Obrigheim zu Beeinträchtigungen der Sicherheit des Verkehrs auf der K 28 kommen kann.

Es wird daher für notwendig gehalten, die Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße soweit nach Westen zu verschieben, dass ein der RAS-K-1 entsprechendes Sichtdreieck entsteht. Das Sichtdreieck ist in den Bebauungsplan einzutragen und ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Kreisstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Des Weiteren ist durch die Ortsgemeinde sicherzustellen, dass durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 28 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, Gemeinde im Zusammenhang Bauleitplanung bereits hätte müssen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

Stellungnahme:

Eine Verschiebung der Planstraße in westliche Richtung sollte nicht vorgenommen werden, da ansonsten die gesamte Konzeption des Baugebietes geändert werden muss. Die geplante Anbindung der Planstraße A an die Schloßstraße ist in einem Bereich vorgesehen, der bereits bebaut ist, zumindest auf der Nordseite. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Fahrzeug-

verkehr aus östlicher Richtung sowieso relativ langsam, so dass ein Gefährdungspotential minimiert wird. Die Sicht in westliche Richtung kann durch entsprechende Festsetzungen freigehalten werden, was auch beschränkt für den östlichen Teil bis zur bestehenden Bebauung möglich ist. Ebenso wird das Sichtdreieck im Bebauungsplan eingetragen werden. Kostengünstiger als eine komplette Umplanung erscheint es der Verwaltung, dass, sollten Gefährdungssituationen entstehen, z. B. auf der Kreisstraße, in diesem Bereich eine Tempobeschränkung vorgesehen wird. Zudem sollte bedacht werden, dass in absehbarer Zeit auch der 2. BA verwirklicht wird, so dass die gesamte Kreisstraße innerhalb einer bebauten Ortslage liegt. Wie aus dem Konzept der Oberflächenentwässerung zu entnehmen ist, ist sichergestellt, dass der Kreisstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, wie vom Straßen- und Verkehrsamt Speyer gefordert, kann verzichtet werden. Im Rahmen des Verfahrens für die Erstellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wurde auch eine „schalltechnische Grundsatzuntersuchung“ erstellt. Gegenstand dieser Grundsatzuntersuchung war auch die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm von klassifizierten Straßen. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit den entsprechenden Emissionsdaten in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grenzwertlinien von 50 dB(A) und 45 dB(A) liegen dabei auf der K 28. Als Anlage sind die Emissionsdaten der K 28 beigefügt. Wie daraus zu entnehmen ist, beträgt der Lärmpegel am Tag 52,4 dB(A) und bei Nacht 44,4 dB(A). Gemäß dem schalltechnischen Orientierungswert (Verkehrslärm) für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18.005 Teil 1 betragen die Orientierungswerte bei „allgemeinen Wohngebieten“ bei Tag 55 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A). Somit sind die gesetzlich vorgegebenen Werte eingehalten, so dass keine weiteren Untersuchungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

BUND

s. Anlage

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich

Stellungnahme:

Der BUND ist kein Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen der Naturschutzverbände muss die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde, in ihrer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanverfahren vorbringen. Eine Abwägung über die vorgebrachten Punkte braucht nicht zu erfolgen. Die Stellungnahme des BUND dient der Gemeinde nur dazu, um eine sachgerechte Entscheidung herbeizuführen.

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 14.03.02 war die Abwägungsentscheidung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zum Bebauungsplan „Baumgarten, Änderungsplan II“ Gegenstand der Beratung.

Noch nicht Gegenstand der Abwägungsberatung war die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim — Referat Landespflege, die am 18.04.02, also nach der Abwägungsentscheidung vom 14.03.02, eingegangen ist.

Da die Stellungnahme der Kreisverwaltung allerdings vor der Herbeiführung des Satzungsbeschlusses eingegangen ist, muss diese der Abwägungsentscheidung gem. § 1 Abs. 6 BauGB (a. F.) unterzogen werden.

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim — Referat Landespflege — wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

In den wesentlichen Punkten besteht seitens der „Unteren Landespflegebehörde“ Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Es wird darum gebeten, die folgenden Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen:

Der in der Pflanzliste enthaltene Weißdorn sollte nur verwendet werden, wenn im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Erwerbsobstanlagen vorhanden sind (Feuerbrandgefahr).

Im landespflegerischen Planungsbeitrag wurden keine Artenerhebungen bezüglich Flora und Fauna vorgenommen. Auch wenn auf den ersten Blick nicht unbedingt besonders schutzwürdige Arten betroffen sein werden, kann dies als formaler Fehler der Planung angesehen werden, da § 17 LPflG (a.F.) vorschreibt, Angaben über alle Landschaftsfaktoren und deren Wirkungsgefüge zu machen.

Die Gemeinde Obrigheim wird darauf hingewiesen, dass bei der offenbar geplanten künftigen Erweiterung Richtung Westen zu berücksichtigen ist, dass am westlichen Ende der anschließenden Ackerfläche das Naturdenkmal „Schlosspark“ angrenzt. Bei künftigen Planungen ist deshalb ein ausreichender Schutzstreifen vorzusehen, der Beeinträchtigungen des Naturdenkmals verhindert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Vermeidung der Feuerbrandgefahr wird der „Weißdorn“ aus der Pflanzliste gestrichen.

Der Anregung der Kreisverwaltung zu diesem Punkt wird stattgegeben.

Sollte das Baugebiet „Baumgarten“ in westliche Richtung erweitert werden, wird selbstverständlich das Naturdenkmal „Schlosspark“ in der Planung mit einem Schutzstreifen berücksichtigt, so dass Beeinträchtigungen des Naturdenkmals verhindert werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

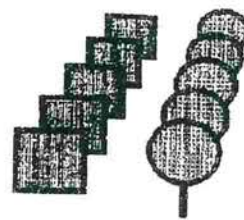
Bezüglich dem 2. Punkt, Artenerhebung, wurde das Planungsbüro Valentin gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Diese ist als Anlage beigefügt und ist aus Sicht der Verwaltung nicht ergänzungsbedürftig. Wie aus der Stellungnahme vom Büro Valentin zu entnehmen ist, ist im landespflegerischen Planungsbeitrag der vorgefundene Zustand der Flächen angemessen und ausreichend aussagekräftig.

Die Anregungen der Kreisverwaltung zu diesem Punkt sind unter Zugrundelegung der Stellungnahme des Planungsbüros Valentin zurückzuweisen.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

PLANUNGSBÜRO VALENTIN

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG



Planungsbüro Valentin, Eduard-Mann-Str. 1-7, 67280 Ebertsheim

Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
zu H. Herrn Tolkendorf
Industriestraße 11
67269 Grünstadt

Dipl.-Ing. Andreas Valentin
Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7
67280 Ebertsheim/Pfalz
Tel: 06359/961207 Fax: 961208
Andreas.Valentin@t-online.de
www.valentin-planung.de

7. Juli 2005

Betr.: B-Plan „Baumgarten“, Obrigheim; Ihr Schreiben vom 20.6.05

Sehr geehrter Herr Tolkendorf,

zur Stellungnahme von H. Meyer möchte ich folgendes bemerken.

Bei seiner Formulierung handelt es sich um eine "Standardformulierung", wie Herr Meyer mir am Telefon sagte, vermutlich mit dem Zweck, das fachliche Niveau von LBP's sicherzustellen, was ich sehr begrüßen würde.

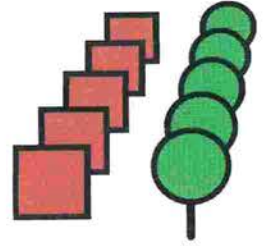
Im konkreten Falle stellt sich die Situation nur so dar, dass die erste Kartierung von Flora und Fauna von mir 1991 erfolgte. Damals gab es noch eine etwas verwilderte Obstbaumanlage (Halbstämme) auf dem Flurstück 1130/7, über deren Zusammensetzung ich genaue Angaben machen könnte. Nachdem diese aber ein- bis zwei Jahre später gerodet war, erschien mir dies nicht mehr sinnvoll. Anfang 2001 befand sich dann ein anderer Streifen im Zustand der Brache – vormals ackerbaulich genutzt. Hierauf – und auf den Birnbaum in diesem Bereich hatte ich im LPB hingewiesen. Eine Artenerhebung ist also entgegen der Stellungnahme vorhanden.

Wenn ich mich richtig erinnere, ist auch die letztgenannte Brache wieder zu Acker geworden. Ich kann dies gerne nachprüfen und ggf. die Planung aktualisieren, wenn Sie dies wünschen. Ebenso könnte ich auch die verschiedenen Entwicklungsstadien im LPB darstellen, falls Sie eventuell z.B. eine Normenkontrollklage eines Betroffenen befürchten müssen und 100%ige Sicherheit bzgl. der Vollständigkeit der Planungsunterlagen haben möchten.

Der Umfang der Beschreibungen im LBP unter 2.4. und 2.5 ist jedoch meines Erachtens dem vorgefundenen Zustand der Flächen angemessen und ausreichend aussagekräftig.

Sollten Sie eine Weiterführung oder Aktualisierung des LBP wünschen, bitte ich um eine schriftliche Beauftragung.

Mit freundlichen Grüßen



GEMEINDE OBRIGHEIM

Bebauungsplan Baumgarten, Änderung II

– Landespflegerischer Planungsbeitrag –

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

1. Einleitung

1.1. Veranlassung der Planung

Die Gemeinde Obrigheim beabsichtigt, in zwei Planungsabschnitten ca. 5-6 ha neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierfür ist jeweils die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Landespflegerischer Planungsbeitrag) erforderlich. Die vorliegende Planung bezieht sich auf den östlichen Teilbereich als 1. Abschnitt.

Im Rahmen des Anfang der 90er Jahre erfolgten B-Plan-Aufstellungsverfahrens wurde vom Verfasser für den westlichen Teilbereich bereits ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, der hiermit aktualisiert wird.

1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Der gesetzliche Auftrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1a BauGB Abs.2 Nr. 2 in Verbindung mit §8a-c BNatSchG sowie §17 LPflG Rheinland-Pfalz.

Maßstab für die Umweltbelange sind die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege, wie sie im BNatSchG in § 1 formuliert sind. Hiernach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Soweit durch den Bebauungsplan Vorhaben ermöglicht werden, die als Eingriffe in Natur und Landschaft einzustufen sind, ist die Eingriffsregelung nach §8 BNatSchG Abs. 2 Satz 1 und Abs.9 anzuwenden. Hiernach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wird der durch das geplante Vorhaben letztendlich zu erwartende Eingriffsumfang im einzelnen ermittelt und erläutert, durch welche Maßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen.

Das landespflegerische Gutachten mit den Angaben zu den Naturhaushaltspotentialen, den landespflegerischen Zielvorstellungen sowie Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 18, 20 und 25 BauGB geht in die Abwägung ein und wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2. Ausgangslage

2.1. Räumliche Lage und naturräumliche Einordnung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Obrigheim setzt sich zusammen aus den fünf Ortsteilen Albsheim, Mühlheim, Colgenstein-Heidesheim, Obrigheim und Neuoffstein. Alle Ortsteile liegen im Bereich des Eisbachtals, welches sich hier von SW nach NE erstreckt.

Es gehört zur Naturräumlichen Einheit des unteren Pfrimmhügellandes (227.51.), welches seinerseits wiederum Teil des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes ist.

Das Planungsgebiet selbst liegt am Westrand von Colgenstein und füllt etwa die Hälfte der Freifläche zwischen Colgenstein und Heidesheim aus. Das Gelände ist schwach nach NNW geneigt und wird von der Eisbachtalaue durch eine Häuserzeile nebst Straße und die daran anschließende Bahnlinie getrennt.

2.2. Klima, geologische Voraussetzungen, Boden

Das Klima im Untersuchungsraum ist sehr trocken und warm. Das Jahresmittel der Niederschläge bewegt sich um ca. 500 mm, wobei sommerliche Gewittermaxima die Trockenheit während der Hauptwachstumszeit ausgleichen.

Die Untersuchungsfläche selbst ist gleichzeitig Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet. Die kühleren Luftmassen, welche nach abstrahlungsreichen Nächten, verbunden mit starker Abkühlung in den frühen Morgenstunden, in Bodennähe entstehen, folgen der Gefällrichtung nach Nordosten und treffen dort auf die Bebauung nördlich der Schloßstraße.

Der geologische Untergrund besteht im oberen Hangbereich aus Kalkstein (Tertiär) bzw. Kalksteinbraunlehm (Pleistozän) mit starkem Tonanteil, während im unteren Hangbereich der pleistozäne Löß überwiegt. Die bodenbildenden Deckschichten bestehen in beiden Bereichen aus Kolluvien, wobei die Bodenarten als sandig-toniger Lehm (Oberhang, mittelgründig) bzw.

schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff (Unterhang, tiefgründig) angesprochen werden (vgl. Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6415).

Entsprechend sind die spezifischen Bodeneigenschaften potentielle Ertragsfähigkeit und die nutzbare Feldkapazität (Wasserspeichervermögen) am Oberhang mittel, am Unterhang hoch. Das physikochemische Filtervermögen ist mittel bzw. gering. Beide Böden besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit, wobei am Oberhang der geologische Untergrund allerdings weitgehend wasserundurchlässig ist.¹

2.3. Vorhandene Nutzungen

Gut 5% des Planungsgebietes ist bereits bebaut (Wohnhäuser). Auch auf den angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden befindet sich bereits Wohnbebauung. Das übrige Planungsgebiet sowie die westlich anschließende Fläche bis zum Schloßgarten (Naturdenkmal) ist landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche liegt vorübergehend brach.

Der FNP weist die Untersuchungsfläche als geplante Wohnbaufläche aus.

2.4. Vegetation

Die Ackerflächen selbst beherbergen als Folge ihrer intensiven Nutzung keinerlei dauerhafte Vegetation. Lediglich eine ca. 220 m lange und 23 m breite, im Zentrum des Planungsgebietes liegende Parzelle ist spärlich mit Gras und Kräutern bewachsen und nach Einschätzung des Verfassers als Ackerbrache anzusprechen (war bei den Kartierungen in den vergangenen Jahren Ackerland).

In der Mitte der Fläche steht noch ein einzelner Birnen-Hochstamm inmitten der Ackerbrache.

Die bereits vorhandenen Gärten sind einseitig entwickelt. An Bäumen wurden fast ausschließlich Nadelgehölze gepflanzt (Fichte, Tanne, Kiefer).

2.5. Tierwelt

Besonders schutzwürdige Tierarten sind im Planungsgebiet wegen seiner intensiven Nutzung und seiner quasi innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Allenfalls am alten Birnbaum und stellenweise in den Hausgärten kann mit dem Vorhandensein verschiedener Insekten- und Vogelarten gerechnet werden. Dies hängt sicher von der Häufigkeit der chemischen Behandlung der Biotope ab.

Einzelbeobachtungen oder Bestandszählungen von Tierarten liegen nicht vor.

¹SCHERER, H.-D.; WOURTSAKIS; A 1986: Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6415 Grünstadt-Ost

2.6. Landschafts-/Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Colgenstein und Heidesheim. Es wird im Norden und Süden durch die Schloß- bzw. Gartenstraße mit anschließender Bebauung begrenzt, z.T. zieht sich auch die Bebauung bereits in das Planungsgebiet hinein.

Die alte Ortslage von Colgenstein begrenzt im Osten den Untersuchungsraum. Eine Ortsrandeingrünung, welche den Ort in die Landschaft einbindet, besteht nicht.

Die Untersuchungsfläche selbst ist geprägt von der intensiven ackerbaulichen Nutzung, die eine vollständige Einsehbarkeit von beiden Straßen aus ermöglicht. Untergliedert werden die Ackerflächen lediglich von der in S-N-Richtung verlaufenden Ackerparzelle. In Richtung Westen setzt sich die Ackernutzung bis zum 140 m vom Planungsgebiet entfernten, von einer übermannshohen Mauer umgebenen alten Parkanlage des Schloßgarten fort.

2.7. Schutzstatus

Das Gebiet unterliegt keinem besonderen Schutzstatus.

2.8. Vorbelastungen

Von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus. Im Gebiet selbst schlägt sich das in einer ausgeräumten Feldflur im Bereich der Ackerflächen und einer Belastung der Fauna durch die vermutlich im gesamten Bereich verwendeten chemischen Schädlingsbekämpfungsmittel nieder. Hierdurch werden potentiell wertvolle einzelne Biotopelemente weitgehend entwertet.

Darüber hinaus können wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Oberbodens Dünger und Pestizide möglicherweise in das Grundwasser gelangen und letztlich zu einer Belastung des Trinkwassers führen.

Durch die umliegende Bebauung ist das Planungsgebiet weitgehend von der freien Landschaft abgeschnitten. Die Fauna dürfte damit schlechter entwickelt sein als auf vergleichbaren Standorten außerhalb der bebauten Ortslage.

3. Bewertung der Landschaftspotentiale

Um den Zustand von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung zu bewerten, ist zunächst eine Analyse der vorhandenen Landschaftsfunktionen (in Bezug auf die Ziele nach Abschnitt 1.2.) erforderlich. Diese können von den vorhandenen Landschaftsfaktoren abgeleitet werden. Eine direkte Zuordnung der einzelnen Funktionen zu einem bestimmten

Landschaftsfaktor ist jedoch nicht möglich, da die meisten Landschaftsfunktionen von mehreren Landschaftsfaktoren abhängen. Ebenso können auch einzelne Landschaftsfaktoren mehrere Landschaftsfunktionen zugleich beeinflussen.

Einen Einblick in die komplexen Zusammenhänge gibt folgende Tabelle:

Tab. 1: Einflußfaktoren für den Zustand der Landschaftsfunktionen

Landschaftsfunktion	Landschaftsfaktor
Biotoppotential	Boden, Klima, Wasser, Relief (Pflanzenbedeckung)
Wasserspeicher	Boden, Pflanzenbedeckung
Wasserfilter	Boden, geologischer Untergrund
Grundwasserneubildung	Boden, Wasser, Klima, Relief
Landwirtschaftliches Ertragspotential	Boden, Klima, Relief
Kaltluftentstehung	Geländeklima, Pflanzenbedeckung
Kaltluftabfluß	Geländeklima, Relief, Pflanzenbedeckung
Frischluftezufuhr	Klima, Siedlungsstruktur, Pflanzenbedeckung
Klimatische Ausgleichswirkung	Pflanzenbedeckung, Klima
Staubbindung	Klima, Pflanzenbedeckung
Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren	Alle Standortfaktoren
Erosionsschutz	Pflanzenbedeckung, Boden
Immissionsschutz	Pflanzenbedeckung, Klima
Landschaftsästhetik, Erholungspotential	Pflanzenbedeckung, Relief

Als weitere Einflußfaktoren sind die Raumnutzungen sowie die überörtlichen, zivilisationsbedingten Belastungen zu nennen.

Die einzelnen Landschaftsfunktionen stehen miteinander in komplexen Wechselbeziehungen und bilden entsprechend ihrer Intaktheit ein den Zielen unter 1.2. mehr oder weniger entsprechendes Ökosystem. Bei einer Bewertung müssen die planungsrelevanten Landschaftsfunktionen und ihre Wechselbeziehungen analysiert, prognostiziert und beurteilt werden.

3.1. Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Wissenschaftlich exakte, d.h. quantifizierbare Aussagen zu den einzelnen Landschaftsfaktoren und -funktionen sind aufgrund der Datenlage i.a. nicht möglich. Eine Zustandsbewertung ist aufgrund dieser Analyse daher nur in Form qualitativer Aussagen durchführbar. Ein verbindlicher bzw. allgemein anerkannter Bewertungsmaßstab fehlt ebenfalls. Insofern muß sich auch die Ermittlung des Eingriffsumfanges bzw. der notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf nur größenordnungsmäßige Angaben beschränken.

Im Folgenden werden die Landschaftsfunktionen näher untersucht, die für die Zustandsbewertung von wesentlicher Bedeutung sind.

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Biotoppotential

Unter Biotoppotential ist streng genommen die Fähigkeit eines Standortes, Pflanzen und Tieren einen Lebensraum zu bieten, zu verstehen. Im weiteren Sinne zählen hierzu auch die aktuell vorkommenden Pflanzen und Tiere.

Bei der Bewertung des Biotoppotentials muß daher unterschieden werden in

1. die bloße Eignung eines Bodens für irgendeine Form von Pflanzenwachstum und damit auch als Tierlebensraum
2. das standortabhängig mögliche Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Seltenheit, Gefährdung und (bedingt) auch Naturnähe
3. das nutzungsbedingt vorhandene Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Artenvielfalt, Gefährdung und (bedingt) Seltenheit

Das Planungsgebiet weist keine standortbedingten Besonderheiten bzgl. Boden, Relief oder Wasserhaushalt auf. Die intensive Nutzung der Ackerfläche unter Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln schließt wertbildende Merkmale nach dem o.g. Punkt 3. aus. Somit beschränkt sich die Wertigkeit der Fläche auf ihr Potential für die behandelte Landschaftsfunktion.

Beim derzeitigen Zustand der Ackerfläche wird daher von einem geringen Biotoppotential ausgegangen. Bei einer Beibehaltung der intensiven Nutzung wird auch in Zukunft von einer geringen Wertigkeit auszugehen sein.

Auch den Hausgärten kommt aufgrund ihrer geringen Größe und intensiven Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die einheimische Flora und Fauna zu.

Im Planungsgebiet ist wegen seiner gemäßigten Standortbedingungen unter 1) einzuordnen. Es ist damit für heute in ihrem Bestand gefährdete Arten der einheimischen Flora und Fauna von relativ geringer Bedeutung.

Wasserspeicher / Wasserfilter / Grundwasserneubildung

Die Böden im Untersuchungsraum sind in der Lage, große Niederschlagsmengen aufzunehmen. Ihre nutzbare Feldkapazität wird nach der Bodenkarte Rheinland-Pfalz im Unterhang als hoch, im Oberhang als mittel beschrieben. Ihre Wasserdurchlässigkeit ist in den oberen Bodenbereichen hoch, doch wird aufgrund der in der Regel negativen Wasserbilanz der Fläche während der Vegetationsperiode ihr Beitrag zur Grundwasserneubildung klein sein. In den Wintermonaten kann bei starken Niederschlägen dennoch ein Teil des Niederschlagswassers in den Untergrund versickern und führt dann u.U. aufgrund des geringen physiko-chemischen Filtervermögens der Böden zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser (Nitrat, Pestizide)

Die Untersuchungsfläche liegt nur ca. 100 m von den Zonen 2 und 3 des im Eisbachtal liegenden Wasserschutzgebiets (Brunnen 5 und 6 der Verbandsgemeinde Grünstadt Land) entfernt. Eine Beeinflussung der Trinkwasserqualität durch auf der Untersuchungsfläche ausgebrachten Dünger und Pestizide (insbes. Nitrat!) ist damit nicht auszuschließen.

Landwirtschaftliches Ertragspotential

Sowohl die im Planungsgebiet vorkommenden Böden als auch das vorhandene Relief und das milde Klima zeichnen den Untersuchungsraum als ein für die landwirtschaftliche Nutzung sehr wertvollen Bereich aus. Die Bedeutung dieses Ertragspotentials für die Lebensmittelerzeugung scheint durch die gegenwärtige Überproduktion in der europäischen Landwirtschaft und der Möglichkeit, durch Düngerzugaben auf von Natur aus schlechteren Böden noch gute Erträge herauszuholen, heute relativ gering. Langfristig werden aber z.B. bei einer allgemeinen Umstellung der landwirtschaftlichen Produktion auf naturverträglichere Anbauverfahren möglicherweise gerade diese von Natur aus ertragreichen Böden wieder existentielle Bedeutung erlangen.

Lokalklimatische Funktionen

Durch die Prozesse der Wasserverdunstung am Tage und der -kondensation in der Nacht übt die Fläche des Planungsgebietes eine lokalklimatisch ausgleichende Wirkung auf die umgebende Bebauung aus und trägt zur Abkühlung bzw. Frischluftproduktion besonders an heißen Sommertagen bei. Bei kleineren Ortschaften mit lockerer Bebauung wie z.B. Obrigheim spielen diese Phänomene allerdings eine untergeordnete Rolle.

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen des Untersuchungsraumes weisen nur ein minimales Artenspektrum auf, da hier gezielt gegen Wildkräuter und Insekten vorgegangen wird. Lediglich der Brachestreifen bietet aufgrund des am Boden vorhandenen Gräser- Kräuterbewuchses ein gewisses Nahrungs- und Lebensraumangebot für einige Tierarten, vor allem Insekten. Das hierdurch vorhandene Lebensraumpotential dürfte sich jedoch wegen der Verwendung von Pestiziden auf den benachbarten Flächen nicht voll entfalten können.

Die im Untersuchungsraum schon vorhandenen Hausgärten wurden überwiegend als Ziergärten mit fremdländischen Gehölzen, Koniferen und Rasen angelegt, so daß auch ihr Beitrag, einheimischen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum zu bieten, gering ist.

Erosionsschutz

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung eines großen Teiles des Untersuchungsgebietes ist der Boden in diesen Bereichen oft lange Zeit ohne schützenden Bewuchs Regen und Wind ausgesetzt. Während bei den sandig-tonigen Lehmböden des oberen Hangbereiches die Gefahr der Bodenerosion auch bei Starkregenfällen gering ist, muß im Bereich des Unterhanges mit seinem aus schluffigem Lehm bestehenden Boden von einer leichten Gefährdung ausgegangen werden.

Landschaftsästhetik

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird bestimmt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, welche eine monoton wirkende, weitgehend ausgeräumte Feldflur bedingt. Die Ackerflächen grenzen direkt an die vorhandene Bebauung, ein intakter Ortsrand besteht nicht.

Erholungspotential

Das Planungsgebiet hat eine, wenn auch geringe, Bedeutung für die siedlungsbezogene Naherholung als innerörtliche Freifläche. In Anbetracht der Nähe wesentlich geeigneterer erholungsrelevanter Flächen am Eisbach kann die diesbezügliche Bedeutung des Planungsgebietes vernachlässigt werden.

3.2. Zusammenfassung

Wesentliche Bedeutung hat im Planungsgebiet das landwirtschaftliche Ertragspotential. Gleichzeitig stellt die intensive ackerbauliche Nutzung eine Belastung des Naturhaushaltes dar. Betroffen sind vor allem die Funktionen Grundwasserneubildung und Artenreichtum von Pflanzen und Tieren.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die intensive ackerbauliche Nutzung, welche Übergangslos an die bestehende Bebauung grenzt.

3.3. Landespflegerische Zielvorstellungen für die Entwicklung der Landschaftspotentiale und des Landschaftsbildes (ohne Eingriff)

Aus der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet lassen sich folgende Zielvorstellungen aus landespflegerischer Sicht ableiten:

- Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf eine naturverträgliche Form, welche ohne die Böden, das Grundwasser und die Pflanzen- und Tierwelt zu gefährden, das landwirtschaftliche Ertragspotential zur Lebensmittelerzeugung langfristig sichert.
- Erhaltung und Nutzung des vorhandenen Obstbaumes in einer naturverträglichen Form (ohne den Einsatz von Pestiziden)
- Aufbau eines intakten Ortsrandes durch die Anlage von Obstwiesen, Kleingärten und/oder Gehölzstreifen
- Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch das Anlegen von Feldgehölzen, Hecken entlang der Wirtschaftswege, Obstwiesen etc.
- Schaffung von übergeordneten Strukturen durch das Anpflanzen großkroniger Bäume entlang der Straßen.

4. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Nutzung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet werden die vorhandenen Strukturen und Landschaftsfunktionen sowie das Landschaftsbild weitgehend verändert oder zerstört.

Am stärksten betroffen ist das landwirtschaftliche Ertragspotential, welches durch die geplante Bebauung unumkehrbar zerstört wird. Da es sich im Planungsgebiet um von Natur aus sehr ertragreiche Böden handelt, welche auch bei einer wie unter 3.3. geforderten, naturverträglichen Bewirtschaftungsform hohe Erträge erwarten lassen, ist der Verlust dieses Ertragspotentials im Hinblick auf die langfristige Sicherung unserer Lebensgrundlagen (siehe §1 Landespflegegesetz Rheinland Pfalz) als durchaus gravierend zu bewerten.

Durch die Versiegelung eines großen Teiles des Planungsgebietes werden auch die Funktionen des Bodens wie Wasserspeicherung, und Wasserfilterung irreversibel zerstört. Im Hinblick auf die durch die allgemein fortschreitende Bodenversiegelung immer weiter zurückgehende Auffüllung des Grundwasserreservoirs mit Niederschlagswasser und die gleichzeitige Entnahme immer größerer Grundwassermengen zur Deckung unseres steigenden Trinkwasserbedarfs werden im Planungsgebiet Versickerungsmaßnahmen vorgeschrieben, welche bzgl. der Quantität des Grundwassers diese Probleme weitgehend vermeiden bzw. ausgleichen.

Mit der Versiegelung des Bodens ist auch der Verlust an Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verbunden. Einerseits ist der Artenreichtum der einheimischen Flora und Fauna auch heute durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche gering und könnte durch eine vielgestaltige Nutzung der neu entstehenden Hausgärten durchaus gesteigert werden, andererseits wird ein potentieller Lebensraum irreversibel zerstört.

Die klimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind dagegen eher gering. Eine sommerliche Überwärmung ist für die bebaute Ortslage wegen des Anteiles an Hausgärten sowie der in Obrigheim noch reichlich vorhandenen innerörtlichen Freiflächen nicht zu erwarten. Die durch die geplante Bebauung etwas verringerte Frischluftzufuhr für die Ortslage Colgenstein wird sich für die Bewohner kaum merkbar auswirken. Mit vermehrten Kaltluftstaus auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung muß nicht gerechnet werden.

5. Landespflegerische Zielvorstellungen bei Realisierung des Vorhabens

In Hinblick auf eine Verwirklichung des Planungsvorhabens ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Zielvorstellungen bezüglich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes:

- Ortsrandgestaltung am neu entstehenden westlichen Ortsrand
- Schaffung übergeordneter Strukturen durch das Pflanzen großkroniger Bäume entlang der Straßen
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und in den privaten Hausgärten, sowie Duldung von Wildkräutern und -gräsern
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet

6. Landespflegerische Maßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde versucht, entsprechend § 5 Abs.1 LPflG das Ausmaß des Eingriffs so weit wie möglich zu minimieren und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes auszugleichen.

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Belegung des Neubaugebietes wird in zwei Planungsabschnitten erfolgen. Die Abschnitte werden durch eine großzügige Grünfläche getrennt, welche auch teilweise als Versickerungsfläche genutzt wird. Hiermit wird eine Reduzierung der Grundwasserneubildung vermieden.

Eine weitere Versickerungsfläche wird aus topographischen Gründen an der Schloßstraße entstehen.

Wegen der schlechten Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wurde eine Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den öffentlichen zu befestigenden Flächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze) zunächst nicht festgesetzt. Einzelheiten werden hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Für die privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Abstellplätze) gilt ein Versickerungsgebot.

Um die Flächenversiegelung zu beschränken, wurde festgesetzt, daß die GRZ nur um 25% durch Garagen, Nebenanlagen etc. überschritten werden darf, so daß die max. zulässige Versiegelung auf 50% der Baufläche begrenzt ist.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der wesentliche Teil der zwischen den Planungsabschnitten liegenden Grünfläche wird schon im Rahmen des ersten B-Planes angelegt. Auf diese Weise wird eine frühzeitige Eingrünung des ersten Abschnittes nach Westen gewährleistet.

Durch die Verbindung der beiden Versickerungsflächen durch einen an der Schloßstraße verlaufenden 4 m breiten Grünstreifen kann der Planungsvorschlag einer allecartigen, einseitigen Bepflanzung mit großkronigen Bäumen entlang der Schloßstraße umgesetzt werden.

Im Straßenraum der Erschließungsstraßen werden Pflanzgebote für ca. 30 Bäume festgesetzt. Auch die Privateigentümer werden verpflichtet, abhängig von der Grundstücksgröße, in den Hausgärten mindestens 2-3 Bäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

Hiermit wird u.a. der Forderung des LPflG entsprochen, daß das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden muß.

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Grünstrukturen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. nach BauGB 9(1) 25a in den rückwärtigen Hausgartenbereichen an den Grundstücksgrenzen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Biotoppotentials können mit diesem Maßnahmenbündel weitgehend ausgeglichen werden.

6.3. Ersatzmaßnahmen (vgl. Pläne Nr. 2 und 3)

Ein Ausgleich des landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie der übrigen Bodenfunktionen (Wasserspeicher, Wasserfilter, Lebensraum für Pflanzen und Tiere), welche durch die Versiegelung verloren gehen, ist im Planungsgebiet nicht möglich. Ein Funktionsausgleich an anderer Stelle ist, da keine entsiegelbaren Flächen zur Verfügung stehen, allenfalls durch eine Extensivierung bzw. Umwandlung in eine naturverträgliche Form der Landbewirtschaftung anderer landwirtschaftlicher Flächen möglich, da hierdurch die Nachhaltigkeit der Ertragsfunk-

tion verbessert, der Boden durch Dünger und Pestizide nicht mehr belastet wird (weniger Nitrat im Grundwasser) und als Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren wieder zur Verfügung steht.

Die von der Ortsgemeinde vorgeschlagene Ersatzfläche ist insofern grundsätzlich geeignet. Es handelt sich hierbei um verschiedene Flurstücke im Bereich des Eisbachtals mit einer Gesamtfläche von gut 1,5 ha, welche bisher als Acker genutzt wurden (das enthaltene Gartengrundstück wird nicht als Ausgleichsfläche herangezogen und deshalb auch nicht in der angegebenen Gesamtfläche enthalten). Die Grundstücke konnten von der Gemeinde Obrigheim erworben werden und liegen in einem Bereich eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Mindestens ein Teil dieser Flächen wird voraussichtlich an den Eisbach als Gewässerrandstreifen gelegt werden.

Die Flächen werden gemäß Festsetzung als Extensivgrünland genutzt. In Gewässernähe ist auch eine abweichende Nutzung bzw. Gestaltung möglich, sofern im Rahmen der Umsetzung des Gewässerpflegeplanes entsprechende Planungsvorgaben zur Renaturierung des Eisbaches erarbeitet werden, wie z.B. Brache, Hochstaudenflur, Gehölz- oder Wasserfläche.

6.4. Flächenbilanzierung zur Bewertung des Verhältnisses Eingriff - Ausgleich

Grundlage dieser Flächenbilanzierung sind die vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht 1998 erarbeiteten „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“. Hiernach ist Bodenversiegelung mindestens im Verhältnis 1:1 auszugleichen, abhängig von der Aufwertungsfähigkeit der Flächen für Ersatzmaßnahmen. Da die Flächen als Ackerflächen genutzt waren, ist eine erhebliche Aufwertung durch eine Extensivierung möglich, von der neben den Bodenpotentialen auch das Biotoppotential und das Landschaftsbild profitiert.

In der folgenden Übersicht sind die Veränderungen im Planungsgebiet dargestellt, die aufgrund der B-Plan-Aufstellung zu prognostizieren sind.

Flächenbilanz	alle Flächenangaben in m ²		
		versiegelt	
Bestand			
Schloßstraße	1769	1769	
Grünstadter Straße	2103	2103	
Baugrundstück 1 (nord)	451	225,5	(50% gerechnet)
Baugrundstücke 2 (süd)	2221	1110,5	(50% gerechnet)
Acker	40314		
Brache (Ackernutzung zulässig)	5282		
Hausgärten für Kanaltrasse nördl. Schloßstraße	127		
Summe (= Geltungsbereich / versiegelte Flächen)	52267	5208	

Planung		versiegelt	aufgewertet	
Planstrassen netto	6.232	6232		
Verkehrsgrün	195		195	
Stellplätze (teilversiegelt)	200	100		(50%)
Rückhaltebecken 1	1496		1496	
Rückhaltebecken 2	1603		1603	
sonstiges Öffentliches Grün	2868		2868	
Fußwege, unbefestigt (teilversiegelt)	583	292		(50%)
Bauflächen brutto	35091	17546		(50%)
Pflanzgebote			1251	(50%)
Grünstadter Straße	2103	2103		
Schloßstraße	1769	1769		
Hausgärten für Kanaltrasse	127			
Summe	52267	28042	7413	
Zunahme der Versiegelung		28042-5208 =	22834	
Abzüglich Ausgleich im Gebiet			-7413	
Mindestbedarf Ersatzmaßnahmenfläche nach HVE			15421 m2	

Die Aufwertung im Bereich der geplanten Hausgärten ist für die Bodenpotentiale nur geringfügig, da dort mit einer Belastung durch chemische Mittel, Wegebefestigungen und intensive Nutzung zu rechnen ist. Insofern werden sie bei der Flächenbilanz nicht als Aufwertungsfläche berücksichtigt. Eine diesbezügliche Ausnahme bilden hier die Flächen mit Pflanzbindungen nach BauGB §9(1)25a in den hinteren Hausgartenbereichen (ca. 2500 m²). Diese wurden zu 50% ihrer Fläche in die Aufwertungsflächen einbezogen.

Insgesamt ist durch die in der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich der wesentlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet gegeben. Ein unvermeidliches Defizit verbleibt beim biotischen Ertragspotential. Demgegenüber resultiert für das Biotoppotential eine deutliche Aufwertung.

Bearbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplanes:

Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA
 Eduard-Mann-Straße 1-7 • 67280 Ebertsheim

PLANUNGSBÜRO VALENTIN



LANDSCHAFTS- UND
 FREIRAUM PLANUNG
 Dipl.-Ing. Andreas Valentin
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Eduard-Mann-Straße 1-7
 67280 Ebertsheim / Pfalz
 Tel: 06359/961207 Fax: 06359/961208

3.8.2001

Datum, Stempel, Unterschrift

Ausgleich

Eingriff

AUFTRAGGEBER		
Gemeinde Obrigheim		
PROJEKT		
Bebauungsplan "Baumgarten" - Landespflegerischer Planungsbeitrag -		
PLAN	MASSSTAB	
Übersichtslageplan	1 : 10000	
DATUM	GEZ	PLANNR.
20. Juni 2001	AV	03
		
PLANUNGSBÜRO VALENTIN LANDSCHAFTS - UND FREIRAUMPLANUNG Dipl. - Ing. Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA Eduard-Mann-Str. 1-7 67280 Ebersheim Tel: 06359/961207 FAX: 961208		

Liegenschaftskarte -
Erstausfertigung

Ungefährer Maßstab 1: 1000

Antrag-Nr. 2001/ 3336

Kreis Bad Dürkheim
Landesamt Oberrhein (Pfalz)
Ordnungsamt Oberrhein

Rahmenkarte 44.4395B

Vermessungs- u. Katasteramt Grünstadt
unbeglaubigt



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Ackerland, 15360 m²
-  Gartenland, 790 m²

AUFTRAGGEBER Gemeinde Oberrhein		
PROJEKT Bebauungsplan "Baumgarten, Änderung II" - Landespflegerischer Planungsbeitrag -		
PLAN Flächen für Ersatzmaßnahmen	MASSSTAB 1 : 1000	
DATUM 19. Juni 2001	GEZ AV	PLANNR. 02
 PLANUNGSBÜRO VALENTIN LANDSCHAFTS - UND FREIRAUMPLANUNG Dipl. - Ing. Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA Eduard-Mann-Str. 1-7 67280 Ebersheim Tel: 06359/961207 FAX: / 961208		

Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Vermessungs- u. Katasteramts (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).