

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen und
Festsetzungen nach der Landesbauordnung -

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“ (3. ÄNDERUNG)

DER GEMEINDE WATTENHEIM,

VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

0. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 481).
4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPfIG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie
Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

- 0.1 Geltungsbereich
Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.
- 0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.1 Zulässigkeiten (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sollen die allgemein zulässigen Nutzungen teilweise eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.
Die sonstigen Wohngebäude nach § 5 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO, d. h. reine Wohnhäuser, sind im Dorfgebiet nicht zulässig. Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb erlaubt.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)**
- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung begrenzt.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)**
Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur über dem 1. Vollgeschoß zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Garagen sind im Rahmen der LBauO als Einzel- und Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
- 6.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

- 7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes soll wie folgt gepflegt und entwickelt werden:
Ziel: Sicherung des naturnahen Schlehen-Weißdorn-Gebüsches sowie Erhalt und Entwicklung des bestehenden übererdeten Wasserhochbehälters zu Extensivrasen und Sukzessionsflächen.

Maßnahmen:

- Erhalt des Schlehen-Weißdorn-Gebüsches;
- möglichst ungestörte Sukzession der Vegetation;
- keine Düngung;
- keine mechanische oder chemische Unkrautbekämpfung;
- keine Unterpflanzung der Gehölze oder Ansaat der Krautschicht;
- mindestens einmal jährlich Beseitigung von illegalen Müll- und Gartenabfallablagerungen;
- ungestörte Sukzession der Vegetation;
- alle 8 - 12 Jahre ist ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze (d.h. Absägen auf ca. 0,10 bis 0,20 m über dem Erdboden) zulässig;
- anfallendes Schnittgut ist zu entfernen.
- soweit erforderlich, können Teilbereiche des übererdeten Wasserhochbehälters und der angrenzenden Böschungen auch als Extensivrasen genutzt werden;
in diesem Fall sind folgende Pflegemaßnahmen zulässig:

- 1 - 5 maliger Schnitt pro Jahr;
- Abtransport des Schnittgutes;
- keine Düngung;
- keine chemische Unkrautbekämpfung.

7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Zur Durchführung von zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Gemeinde Wattenheim eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Sie soll wie folgt gepflegt und entwickelt werden:

Ersatzfläche E 1 (Flächengröße 523 m²):

Ziel: Entwicklung artenreicher Grünlandflächen, soweit möglich als Feuchtgrünland.

Maßnahmen:

Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche (wie auch für die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich) in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden.

Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- keine Düngung,
- keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln,
- keine Bodenbearbeitung wie Walzen und Schleppen zwischen 01.03. und 01.07.,
- kein Grünlandumbruch (auch nicht mit nachfolgender Neuansaat,
- einmalige Mahd pro Jahr ab 01.07. mit Abtransport des Mähguts,
- soweit rechtlich möglich (keine Beeinträchtigungen von Unter- oder Oberliegern) soll eine Anhebung der Grundwasserstände (Schließung von Drainagen etc.) eingeleitet werden.

8. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Je angefangene 350 m² Privatgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

8.2 In den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ziel: Eingrünung des Plangebietes

Maßnahmen:

- Ausschließliche Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen,
- Pflanzqualität mindestens einmal verschulte leichte Sträucher oder leichte Heister;
- Pflanzdichte mindestens ein Gehölz pro 2,0 m²;
- abgängige Gehölze sind nachzupflanzen;
- ungestörte Sukzession der Vegetation;
- eine Untersaat mit Klee ist zulässig;
- alle 8 - 12 Jahre ist ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze (d. h. Absägen auf ca. 0,10 bis 0,20 m über dem Erdboden) zulässig; die Länge eines Pflegeabschnitts soll 20 m nicht überschreiten.

9. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind ferner folgende Pflanzungen durchzuführen:

- 9.1 Je angefangener 150 m² Straßenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Ziel: Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

Maßnahmen:

- Bei den Pflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig
- Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

10. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Als Dachform sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

- 10.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 38 Grad betragen.

- 10.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur über dem 1. Vollgeschoß und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind sie unzulässig. Dachgauben sind nur in kleinteiligen Formen zulässig, die gestalterisch mit dem Gebäude vereinbar sind. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

11. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

- 12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

- 12.2 In den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) sollen je 5 m² Vorgartenfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über durchschnittlich 4 m Tiefe je Grundstück ein Baum 2. Ordnung gepflanzt werden.

- 12.3 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze - außer *Taxus baccata* und *Pinus silvestris* - sind unzulässig.
- 12.4 Entlang der Grundstücksgrenzen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, ist eine 3,0 m breite und mindestens 3 m hoch werdende Abpflanzung, bestehend aus heimischen Gehölzarten, anzulegen und zu unterhalten.
- 12.5 Die privaten Anpflanzungen haben in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

13. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 13.1 Einfriedungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

14. Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 LBauO)

- 14.1 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzapflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 26.01.1998 bis zum 25.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Die Textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebauungsplanes dem Satzungsbeschuß vom 08. MAI 1998 zugrunde gelegen.

Wattenheim, den 30. JUNI 1998
.....
.....
Ortsbürgermeister



**Bebauungsplan
Ausgefertigt**
Wattenheim, den 23. JULI 1998
Ortsbürgermeister

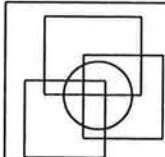


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“ (3. ÄNDERUNG) DER GEMEINDE WATTENHEIM VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

DER LANDESPFLEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

Bearbeitet:



PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
BOHMTER STR. 6 49074 OSNABRÜCK TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verfasser: O. M. Dehling Dipl.-Ing. Stadtplaner SRL

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Planungsanlaß und Standortbegründung.....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Situation der Bauleitplanung.....	4
4 Bestand.....	6
5 Planungsabsicht.....	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Verkehr.....	8
6 Grünordnung und Umweltverträglichkeit.....	8
7 Immissionsschutz.....	10
8 Textliche Festsetzungen.....	10
9 Ver- und Entsorgung.....	14
10 Brandschutz.....	14
11 Flächenbilanz	14
12 Spielplatz.....	15
13 Erschließungskosten	15
14 Finanzierung.....	15
15 Bodenfunde	15
16 Bodenordnung.....	15
17 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vor der öffentlichen Auslegung....	16
18 Auslegungsvermerk	17
20 Abschließender Verfahrensvermerk	17

1 Planungsanlaß und Standortbegründung

Der Rat der Ortsgemeinde Wattenheim hat die 3. Änderung bzw. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Friedhof“ beschlossen, da sich im Rahmen der Umlegung und der Straßenplanung im Zuge der Speyerer Straße ergab, daß durch eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplangebietes ein gemeindeeigenes, ca. 1.800 m² großes Baugrundstück hinzugewonnen werden kann. Diese Ergänzungsmöglichkeit stellt eine ökologisch wie städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung dar.

Die vorliegende Planung basiert ferner auf dem Bestreben, bestehenden drängenden Baubedarf zu befriedigen und andererseits durch Schaffung eines gewissen Angebotes den Fortbestand und die Fortentwicklung der Gemeinde zu sichern. Dabei sollen jedoch auch die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden.

Insgesamt folgt die Gemeinde den Vorgaben des § 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der die Berücksichtigung u.a.

- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Belange der Wirtschaft,
- sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fordert.

Die Gemeinde verfolgt dabei das Ziel, die unbedingt notwendigen Bauflächen durch städtebaulich sinnvolle Ergänzungen bereitzustellen.

Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

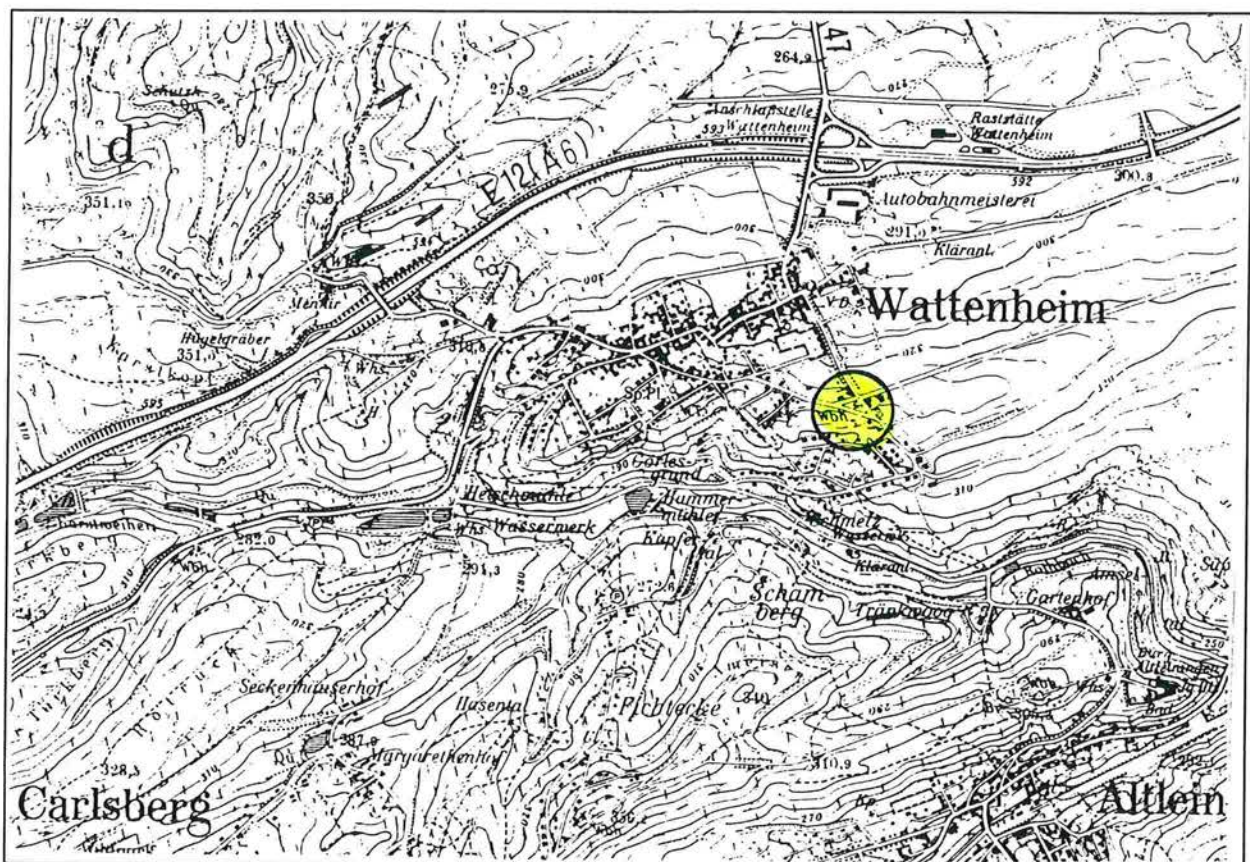
Die Gemeinde ist der Ansicht, daß das Plangebiet sich in vielerlei Hinsicht zur Erfüllung der Planungsabsicht eignet:

- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Gemeinde und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut zu erreichen.
- Die Fläche ist aufgrund bestehender Nutzung aus landespflegerischer Sicht nicht als besonders sensibel einzustufen, läßt diesbezüglich eine Bauflächenentwicklung zu und bietet die Möglichkeit zu einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung.

- Die Fläche ist für die Gemeinde verfügbar.
- Die Fläche liegt außerhalb unzulässiger landwirtschaftlicher, verkehrsbedingter und gewerblicher Immissionen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt (Original: Topografische Karte; M 1:25.000). Es liegt im Osten der engeren Ortslage Wattenheims und wird durch die Speyerer Straße, den Mühlenweg und die Nackter Straße begrenzt. Der Änderungs- bzw. Ergänzungsbereich umfaßt insgesamt ca. 5.000 m².



0 250 500 750 1000 1250 m

M. 1 : 25.000

Gem. Wattenheim, BP „Am Friedhof - Erweiterung“ 3. Änd. / Übersichtskarte

3 Situation der Bauleitplanung

Die Flächen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im geltenden Flächennutzungsplan z.T. als Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Unmittelbar angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt. Nach Auffassung der Gemeinde Wattenheim ist diese Abweichung vom geltenden Flächennutzungsplan geringfügig und läßt sich hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung

auch nachvollziehbar begründen. Dabei folgt die Gemeinde der allgemeinen Rechtsauffassung, denn:

1. Nach §5 Abs.1 des BauGB hat ein Flächennutzungsplan die Aufgabe, „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Dabei ist der Begriff „Grundzüge“ „sehr unbestimmt und inhaltlich schwer zu fassen“.¹ „Die **zeichnerische Darstellung** von Flächen im Flächennutzungsplan hat gewissermaßen eine **überschießende Genauigkeit**, weil sie -technisch bedingt- exakte und grundstücksscharf nachzuvollziehende Grenzen enthalten muß, obwohl nur der vorherrschende Charakter eines Bereichs und nur seine ungefähre Umgrenzung festgelegt werden sollen und können. Erst der außenwirksame Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.“²
2. Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei solle dem Träger der Bebauungsplanung im Rahmen des „Entwickelns“ nach § 8 Abs.2 ein möglichst großer Spielraum für seine Planung belassen werden. Dies gilt besonders für Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden im Verhältnis zur Bebauungsplanung ihrer Mitgliedsgemeinden. Dabei liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht.

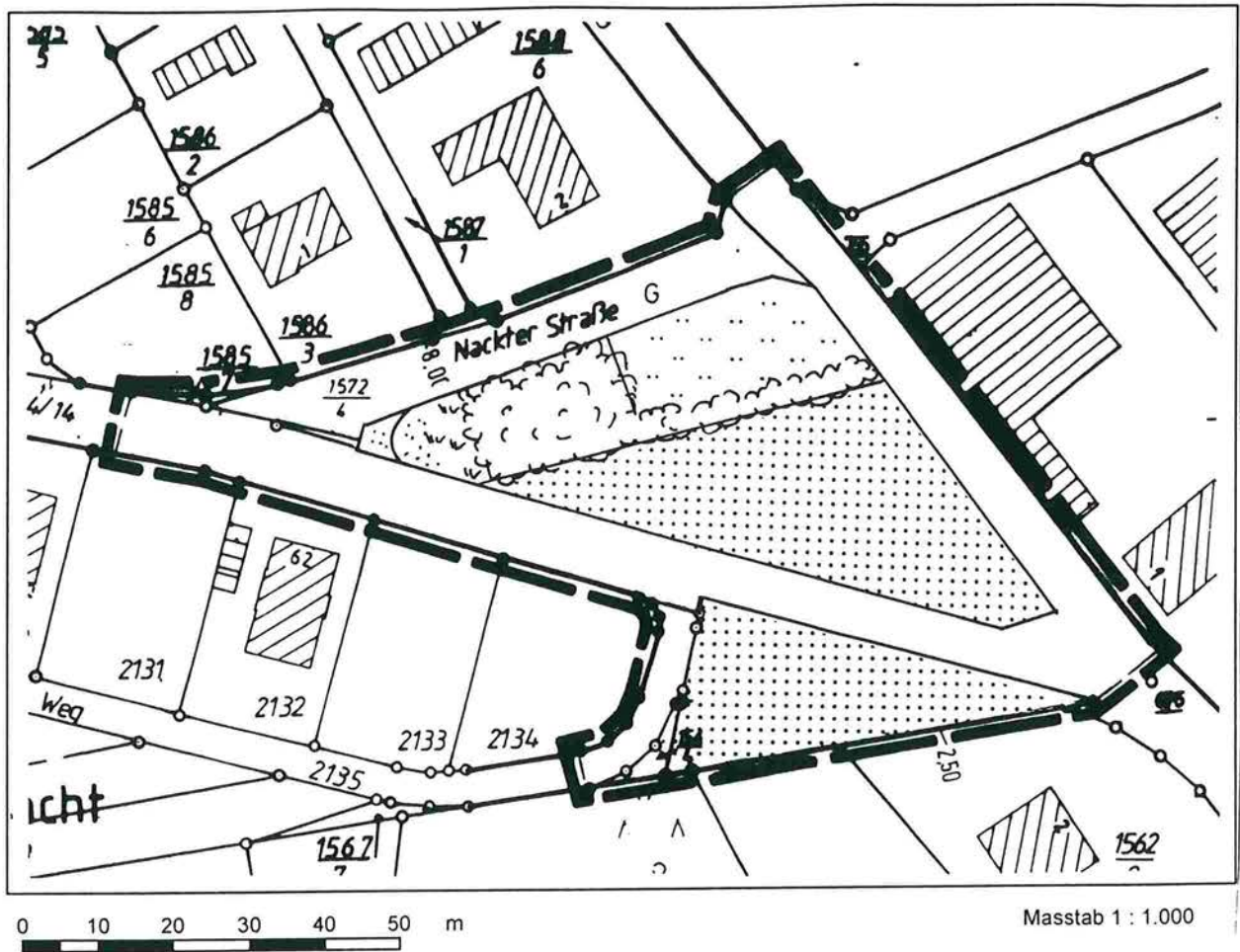
Nach Absprache mit der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wird bei einer zukünftigen Änderung der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung modifiziert.

¹ vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl. § 5, Rn 8

² ebenda

4 Bestand

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Zur umfassenden Information wird auf die Bestandsaufnahme aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen (siehe auch den nachfolgenden Bestandsplan und die zwei Fotos).



Bestandsplan / Legende:

Grenze des Plangebietes

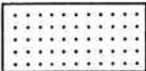
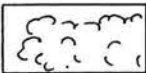
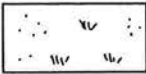
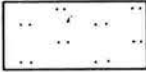

-  1. Acker
-  2. Schlehen-Weißdorn-Gebüsch
-  3. grünlandartige Säume und lückige Ruderalfluren
-  4. Hochbehälter mit Übererdung (Vielschnitttrassen)
-  öffentliche Verkehrsflächen



Foto 1: Blick aus Südosten vom Kreuzungsbereich des Mühlweges mit der Speyerer Straße (alte Führung) auf das Plangebiet der 3. Änderung. Rechts ist der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit angeschlossener Gastronomie zu erkennen.



Foto 2: Blick von Süd nach Nord vom Kreuzungsbereich Speyerer Straße/Nackter Straße auf das Plangebiet. Im Vordergrund ist der bestehende Gehölzstreifen zu erkennen, der ebenfalls den Erd-Wasserbehälter birgt.

5 Planungsabsicht

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angrenzenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Durch die Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet läßt sich die Planungsabsicht, zusätzliche Bauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen. Nach Auffassung der Gemeinde bietet sich die Fläche besonders gut für kleinere Gewerbe-/Handwerksbetriebe an, die aufgrund zu begrenzter Flächenkapazität aus dem Dorfkern aussiedeln wollen. Bei der vorliegenden Änderung sollen besonders die Belange des unmittelbar nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt werden. Zur Vermeidung unnötiger Konflikte soll durch eine ergänzende textliche Festsetzung das im Dorfgebiet allgemein zulässige sonstige Wohnen ausgeschlossen werden. Außerdem soll die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude durch eine weitere textliche Festsetzung auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Siehe dazu den Punkt „Textliche Festsetzungen“.

Damit sich die zukünftigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild harmonisch einordnen, gleichzeitig aber auch eine optimale Ausnutzung des Grundstückes möglich wird, wird die offene, maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen und durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ergänzt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 liegen innerhalb der zulässigen Werte des § 17 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.2 Verkehr

Das Plangebiet kann optimal von der Speyerer Straße und dem Mühlweg erschlossen werden. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde in Anlehnung an die EAE-85 vorgenommen und möglichst schmal gehalten, um mit Grund und Boden sparsam und schonend zu verfahren.

6 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Mit der Festsetzung des Dorfgebietes und der Verkehrsflächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Hier sind die unter § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches aufgeführten Belange abzuwägen. Dazu gehören ebenfalls die Grundsätze der Eingriffsregelung, die laut § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und bewertet

werden (vgl. dazu auch § 1 Randnummer 78c und 78d in: Battis/Krautzenberger/Löhr 'BauGB', München 1994). Um den vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt beurteilen zu können, wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Dieser ist Anlage der Begründung.

Die Gemeinde Wattenheim ist nach zahlreichen Überlegungen und Diskussionen davon überzeugt, daß der Ausweisung von Bauflächen eine oberste Handlungspriorität zukommt. In diesem Sinne ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

„Nach § 8a Abs. 1 S. 1 BNatSchG ist im Rahmen der **Abwägung** bei Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- oder Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu befinden. Über diesen in § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB geregelten Belang ist in der planerischen Abwägung entsprechend den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 8a BNatSchG enthält keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.“³

In dieser Hinsicht hat die Gemeinde ihren planerischen Ermessensbereich genutzt und sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.⁴ Dabei wird diesem zurückgestellten Belang dennoch weitestgehend Rechnung getragen.

Da Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem geringfügigeren Eingriff in Natur und Landschaft derzeit nicht verfügbar sind, soll dem Minimierungs- und Ausgleichsgebot im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Verhinderung eines weiteren Landschaftsverbrauchs insbesondere durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet entsprochen werden. Dazu soll die im Änderungsbereich festgestzte öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend des landespflegerischen Zielkonzeptes entwickelt werden.

³ Krautberger, in: Battis/Krautberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl., § 1, Rn 78d

⁴ vgl. ebenda, Rn 94

Insgesamt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Beitrag geleistet werden, um den vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und soweit möglich und sinnvoll im Plangebiet selbst auszugleichen.

Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet jedoch nicht möglich ist, soll der sogenannte Kompensationsrestwert auf einer externen Ersatzfläche durch entsprechende Maßnahmen zu 100 % kompensiert werden. Diese Ersatzfläche ist im Bebauungsplan aufgeführt und wird im Landespflegerischen Planungsbeitrag näher beschrieben.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, „wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes und durch die geplanten Ersatzmaßnahmen (siehe „Textliche Festsetzungen“) werden, nach Auffassung der Gemeinde Wattenheim, diese Bedingungen erfüllt.

7 Immissionsschutz

Verkehrsbedingte, gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu befürchten. Altlasten sind nicht bekannt. Mit unzulässigen Immissionen ist nicht zu rechnen.

8 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 Am Friedhof“, Stand nach der 2. Änderung, wurden im wesentlichen auf für die vorliegende 3. Änderung übernommen. Sie sind als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung. Für den Bereich der vorliegenden Änderung bzw. Erweiterung wurden einige textliche Festsetzungen zusätzlich aufgenommen sowie einige bestehende modifiziert. Diese werden nachfolgend erläutert. Dabei folgt die Bezifferung der Gliederung der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan.

1.1 Die sonstigen Wohngebäude nach § 5 Abs.3 Ziffer 3 BauNVO, d.h. reine Wohnhäuser, sind im Dorfgebiet nicht zulässig. Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb erlaubt (Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO).

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Zu 1.1 u. 4.) Trotz des hohen Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen. Dabei soll eine orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung gefördert werden. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte

Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen und um möglichst keine Konflikte zum unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb aufkommen zu lassen, soll einerseits die reine Wohnnutzung ausgeschlossen und eine übermäßige Wohnnutzung verhindert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, daß sie die ansonsten im Dorfgebiet allgemein zulässigen „sonstigen Wohngebäude“ ausschließt und Wohnungen nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb ermöglicht (z.B. Betriebsleiterwohnung).

Außerdem soll die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen die Wohnnutzung begrenzen. Diese Möglichkeit wurde durch BVerwG- Beschluß vom 09.11.1994 -4NB34.94- als rechtlich zulässig bestätigt. Die Gemeinde sieht ein geeignetes Mittel zur Erreichung dieser Ziele in der Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäude.

5.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur über dem 1. Vollgeschoß zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.

10.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur über dem 1. Vollgeschoß und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind sie unzulässig. Dachgauben sind nur in kleinteiligen Formen zulässig, die gestalterisch mit dem Gebäude vereinbar sind. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

Zu 5.3 u. 10.3) Die planungsrechtliche Festsetzung 5.3 und die baugestalterische Festsetzung 10.3 dienen der harmonischen Gestaltung des Siedlungsbildes. Durch die Zulässigkeit eines Kniestockes von max. 1,20 m Höhe nur oberhalb des 1. Vollgeschosses wird eine unharmonische Dimensionierung der Gebäude verhindert. Das gleiche gilt auch für die Vorgaben zur Anordnung von Dachaufbauten. Darüber hinaus wurden hier auch architektonische Gesichtspunkte berücksichtigt, die ebenfalls das Siedlungsbild stark beeinflussen können.

7.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) innerhalb des Plangebietes soll wie folgt gepflegt und entwickelt werden:

Ziel: Sicherung des naturnahen Schlehen-Weißdorn-Gebüsches sowie Erhalt und Entwicklung des bestehenden übererdeten Wasserhochbehälter zu Extensivrasen und Sukzessionsflächen

Maßnahmen:

- *Erhalt des Schlehen-Weißdorn-Gebüsches;*
- *möglichst ungestörte Sukzession der Vegetation;*

- keine Düngung;
- keine mechanische oder chemische Unkrautbekämpfung;
- keine Unterpflanzung der Gehölze oder Ansaat der Krautschicht;
- mindestens einmal jährlich Beseitigung von illegalen Müll- und Gartenabfallablagerungen;
- ungestörte Sukzession der Vegetation;
- alle 8 - 12 Jahre ist ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze (d.h. Absägen auf ca. 0,10 bis 0,20 m über dem Erdboden) zulässig;
- anfallendes Schnittgut ist zu entfernen.
- soweit erforderlich können Teilbereiche des übererdeten Wasserhochbehälters und der angrenzenden Böschungen auch als Extensivrasen genutzt werden, in diesem Fall sind folgende Pflegemaßnahmen zulässig:
 - 1 - 5 maliger Schnitt pro Jahr;
 - Abtransport des Schnittgutes
 - keine Düngung;
 - keine chemische Unkrautbekämpfung.

8.2 In den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ziel: Eingrünung des Plangebietes

Maßnahmen:

- Ausschließliche Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen;
- Pflanzqualität mindestens einmal verschulte leichte Sträucher oder leichte Heister;
- Pflanzdichte mindestens ein Gehölz pro 2,0 m²;
- abgängige Gehölze sind nachzupflanzen;
- ungestörte Sukzession der Vegetation;
- eine Untersaat mit Klee ist zulässig;
- alle 8 - 12 Jahre ist ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze (d.h. Absägen auf ca. 0,10 bis 0,20 m über dem Erdboden) zulässig;
- die Länge eines Pflegeabschnitts soll 20 m nicht überschreiten.

8. Im Plangebiet sind ferner folgende Pflanzungen durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB):

8.1 Je angefangene 350 m² Privatgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

9.1 Je angefangener 150 m² Straßenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8.1, 9.1 Bei den Pflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.

7.2 Die außerhalb des Änderungsbereiches liegende Ersatzfläche (E1) ist wie folgt zu pflegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB):

Externe Kompensationsmaßnahmen, Ersatzfläche E 1 (Flächengröße 523 m²):

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Zur Durchführung von zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Gemeinde Wattenheim

eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Sie soll wie folgt gepflegt und entwickelt werden:

Ziel: *Entwicklung artenreicher Grünlandflächen, soweit möglich als Feuchtgrünland.*

Maßnahmen:

Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche (wie auch für die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich) in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden.

Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- *keine Düngung,*
- *keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln,*
- *keine Bodenbearbeitung wie Walzen und Schleppen zwischen 01.03. und 01.07. ,*
- *kein Grünlandumbruch (auch nicht mit nachfolgender Neuansaat,*
- *einmalige Mahd pro Jahr ab 01.07. mit Abtransport des Mähguts,*
- *soweit rechtlich möglich (keine Beeinträchtigungen von Unter- oder Oberliegern) soll eine Anhebung der Grundwasserstände (Schließung von Drainagen etc.) eingeleitet werden.*

Zu 7.1 bis 9.1) Diese textlichen Festsetzungen dienen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt, der mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung bestehender Gebüsche, der Durchgrünung des Plangebietes und, im Bereich der Ersatzfläche (E1) der Anreicherung des Landschaftsbildes.

9 Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Das bestehende Versorgungsnetz kann entsprechend des zukünftigen Mehrbedarfs ohne Probleme erweitert werden. Der im Plangebiet bestehende Wasserbehälter wird durch ein entsprechendes Planzeichen planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Telekom wird rechtzeitig Kontakt hinsichtlich der Verkabelung aufgenommen.

Das Schmutzwasser wird über eine entsprechende Kanalisation an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Das Oberflächenwasser soll ohne Abflußverschärfungen der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Bad Dürkheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bad Dürkheim.

Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

10 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Danach ist eine Löschwassermenge von 96m³/h (26,6 Liter/Sekunde) bereitzustellen.

Zur fachgerechten Verteilung der nötigen Hydranten wird rechtzeitig mit der örtlichen Feuerwehr der Kontakt aufgenommen.

11 Flächenbilanz

Dorfgebiet:	1.950 m ²
Davon 150 m ² Fläche mit Pflanzbindung.	
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.290 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	770 m ²
<hr/>	
Fläche insgesamt	5.010 m ²

Zulässige Grundfläche:

1.950 m² Grundstücksfläche GRZ 0,4 = 780 m² max. zul. Grundfläche

Zulässige Geschößfläche:

1.950 m² Grundstücksfläche GFZ 0,8 = 1.560 m² max. zul. Geschößfläche

12 Spielplatz

Zusätzliche Spielplätze werden nicht erforderlich.

13 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten wurden im Rahmen des gesamten Baugebietes bereits berücksichtigt, so daß hier keine zusätzlichen Kosten anfallen.

14 Finanzierung

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

15 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalbehörde des Kreises Bad Dürkheim oder der Dienststelle in Speyer zu melden.

Die archäologischen Funde und die Fundstellen werden gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert gelassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bauträger bzw. die Baufirmen werden durch die Gemeinde rechtzeitig auf die besonderen Denkmalschutzbelange hingewiesen.

16 Bodenordnung

Eine sinnvolle Erschließung und eine zweckmäßige bauliche Ordnung ist nach den jetzigen Grundstückszuschnitten möglich. Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

17 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vor der öffentlichen Auslegung

Eingabe:

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Kaiserslautern, vom 22.05.97

„Zu dem Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Hinsichtlich der externen Ersatzfläche 'In der Spitzgewanne', Pl.Nr. 2091, ist die Entwicklung von Feuchtgrünland durch Maßnahmen, wie z. B. das Anheben des Grundwasserspiegels durch das Schließen von Dränagen vorgesehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, daß eine Beeinträchtigung der Unter- und Oberlieger, die die Flächen noch ackerbaulich nutzen (hauptsächlich Maisanbau), nicht erfolgen darf. Mit dem Schließen von Dränagen sind auch Vernässungen der angrenzenden Grundstücke zu befürchten. Aus diesem Grunde sollte auf derartige Maßnahmen, die Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke erwarten lassen, verzichtet werden.

Der mit Sichtvermerk der Landwirtschaftskammer abgezeichnete Bebauungsplan ist Gegenstand dieser Stellungnahme.“

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Strukturplanung untere Netzebene, Außenstelle Neustadt, vom 06.05.97

„Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens sechs Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen

Gemeinderat Wattenheim:

Die externe Ersatzfläche 'In der Spitzgewanne' soll von einer Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Dazu sind unterschiedliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Es soll jedoch deutlich herausgehoben werden, daß eine Schließung von Drainagen zur Anhebung der Grundwasserstände nur dann erfolgen wird, wenn keine unzulässige Beeinträchtigung von Unter- oder Oberliegern zu erwarten ist. Dies wird sowohl im Landespflegerischen Planungsbeitrag als auch in den textlichen Festsetzungen klargestellt. Gegebenenfalls wird auf diese Maßnahme vollständig verzichtet, da auch ohne dies eine Entwicklung von extensiven Grünland möglich ist.

Die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, wird zusammen mit den anderen Versorgungsträgern rechtzeitig zur sinnvollen und wirtschaftlichen Koordination der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

Bezirksbüro Zugangsnetz 64 Eisenberg,
Schulstr. 27, 67304 Eisenberg, Telefon
(06351) 400-211, in Verbindung zu setzen,
damit alle erforderlichen Maßnahmen
(Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelver-
legung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden
können.“

Darüber hinaus sind vor der öffentlichen Auslegung werden Bedenken noch Anregungen vor-
gebracht worden.

18 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag hat
zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit den dazugehörigen Textlichen
Festsetzungen inklusive der Gestalterischen Festsetzungen in der Zeit vom 26.01.1998 bis
zum 25.02.1998 öffentlich ausgelegt.

19 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) vom **08. MAI 1998**
zugrunde gelegen.

30. JUNI 1998
Wattenheim, den



.....
Ortsbürgermeister

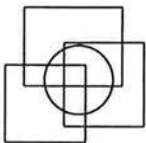
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM FRIEDHOF“ (3. ÄNDERUNG)
DER GEMEINDE WATTENHEIM,
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

DER LANDESPFLEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

BEARBEITET:

Ort / Datum: Osnabrück, 20.01.1997, 26.08.1997, 05.06.1998



PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
BOHMTER STR. 6 49074 OSNABRÜCK Tel.0541/22257 FAX 0541/201635

REGIONALPLANUNG BAULEITPLANUNG LANDESPFLEGE DORFERNEUERUNG

VERFASSER: M. Twisselmann, Dipl.-Ing. Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Einleitung und Darstellung des Vorhabens	3
1.1 Abgrenzung des Beurteilungsgebietes	3
1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages	4
2 Zusammenfassende Darstellung von Natur und Landschaft	4
2.1 Planungsgrundlagen	4
2.2 Flächennutzung und Vegetationsbestand	5
2.3 Fauna	7
3 Ziele und übergeordnete planerische Vorgaben	9
3.1 Landespflegerische Zielvorstellung für das Planungsgebiet	9
4 Veränderungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die vorgesehene Nutzung	9
5 Erforderliche Maßnahmen aus landespflegerischer Sicht	10
5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	10
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	12
5.3 Ersatzmaßnahmen	12
6 Abschließende Beurteilung	16

Geplant wird ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die angrenzenden Bereiche mit erfaßt, soweit diese möglicherweise von der Planung erheblich betroffenen sein könnten. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, daß die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind z. Zt. nicht zu erwarten.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Ein Bebauungsplan stellt im wesentlichen keinen Eingriff gem. § 4 LPflG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu schaffen. In der Planung muß dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die §§ 4 ff LPflG anzuwenden.

Für die Bauleitplanung gilt abweichend der § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1(6) BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden.

2 Zusammenfassende Darstellung von Natur und Landschaft

Neben Ortsaufnahmen im Frühjahr 1995 und Herbst 1996 erfolgte eine Literaturlauswertung, die hier in geraffter Form wiedergegeben wird.

2.1 Planungsgrundlagen

Boden

Vorherrschend sind stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Nutzflächen mit sandig - lehmigen Bodenarten. Weite Teilbereiche des Plangebietes sind zudem durch Versiegelung oder Bodenaufschüttungen bzw. Abgrabungen verändert. Insgesamt ist eine nur geringe Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet anzusetzen. Die durchweg bindigen Böden besitzen ein gutes Schadstoffresorptionsverhalten.

Wasser

Das Plangebiet weist keine grundwasserbeeinflussten Teilflächen auf. Offene Wasserflächen sind ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der bindigen Bodenbestandteile und der z.T. erheblicher Bodenverdichtung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sowie Baumaschinen sind partiell staunässebeeinflusste Bereiche anzutreffen.

Im Plangebiet befindet sich zudem eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Wasserhochbehälter).

Klima

Das Plangebiet hat als Offenlebensraum Bedeutung für die lokale Kaltluftproduktion. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet fungieren zudem als Frischluftproduktionsflächen, dämpfen die Temperaturamplitude und verringern die Windgeschwindigkeit. Die versiegelten Straßenflächen hingegen weisen einen extremen Temperaturgang auf. Insgesamt ist eine nur geringe Bedeutung des Plangebietes für das Lokalklima anzusetzen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Standortverhältnisse (insbesondere Böden, Klima, Wasserverhältnisse) lassen auf die Entwicklung von mäßig trockenen bis frischen Buchenwäldern schließen. Infolge der anthropogenen Bodenveränderungen ist eine exakte Angabe der HpnV nicht möglich, doch ist davon auszugehen, daß das Klimaxstadium im wesentlichen dem Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) entsprechen würde.

Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind gekennzeichnet durch die Lage am Ortsrand und zunehmende Intensivierung der landwirtschaftlichen und baulichen Nutzung. Hierdurch ergaben sich erhebliche Veränderungen im Landschaftsbild, die zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.

Die Gehölzstrukturen am Hochbehälter sind ortsbildprägend, während ansonsten artenarme Ackerflächen nur in geringem Umfang zur Bereicherung des Ortsbildes beitragen.

Der hohe Versiegelungsgrad in Verbindung mit zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen und der starke Siedlungseinfluß ergeben eine lediglich durchschnittliche bis geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

2.2 Flächennutzung und Vegetationsbestand

Flächennutzung:

Es erfolgt vorwiegend eine Nutzung als Acker. Das Gebiet wird am Rand eingeschlossen durch Straßen. Nördlich des Ackers liegt die Fläche für die Wasserwirtschaft mit angrenzendem Schlehen-Weißdorn-Gebüsch. Diese Lebensräume werden ergänzt durch lückige nitrophile Säume und Ruderalfluren entlang der Weg- und Ackerränder. Das Schlehen-Weißdorn-Gebüsch ist ein markanter, schutzwürdiger Gehölzbestand.

Die derzeitige Nutzung ist von hoher Intensität mit hoher Belastung des Gebietes und seiner Umgebung, insbesondere der Böden, der Pflanzen und Tiere sowie der Luft durch Düngung und Pflanzenschutzmittel. Die Äcker im weiteren Umfeld des Plangebietes weisen ebenfalls nur relativ artenarme Vegetationsstrukturen auf.

Auf den angrenzenden Parzellen erfolgt vorwiegend eine Wohnnutzung, im Osten liegt eine Gastwirtschaft und im Süden grenzen Nadelholzbestände an das Plangebiet. Infolge der Bautätigkeit in der Umgebung sind in Teilbereichen des Plangebietes Fahrspuren der Baumaschinen und Bodenablagerungen anzutreffen.

Die Flächen unmittelbar um den übererdeten Hochbehälter sind eingezäunt.

Vegetation:

Es überwiegen auf der Planfläche artenarme Fragmente von Ackerunkrautgesellschaften (*Stellaria mediae*). Die kleinflächigen Ruderalfluren setzen sich aus Trittrasesgesellschaften sowie Fragmenten Ausdauernder Beifußgesellschaften (*Artemisietea*) zusammen. Die Gebüsche sind eutrophierte, kennartenarme Fragmente der *Prunio spinosae*.

Vorherrschend sind Wolliges Honiggras, Deutsches Weidelgras, Weiß-Klee und Löwenzahn. Darüber hinaus treten u. a. Große Brennessel und Gundermann verbreitet auf, wobei es sich durchweg um häufige, robuste Arten handelt. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat sich die starke Eutrophierung und der Siedlungseinfluß negativ ausgewirkt.

Um und auf dem Hochbehälter befinden sich artenarme Vielschnittrasen.



Foto 1: Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Foto 2: Blick von Osten nach Westen auf den Wasserhochbehälter

Ökosysteme im Untersuchungsgebiet	Kennzeichnende Pflanzenarten	
1. Acker	<i>Elymus repens</i> <i>Poa annua</i> <i>Holcus lanatus</i> <i>Taraxacum officinale</i> <i>Lamium purpureum</i>	Gemeine Quecke Einjähriges Rispengras Wolliges Honiggras Gemeiner Löwenzahn Purpurrote Taubnessel
2. Schlehen-Weißdorn-Gebüsch	<i>Prunus spinosa</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Rosa canina</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Elymus repens</i> <i>Holcus lanatus</i> <i>Lamium purpureum</i> <i>Geum urbanum</i> <i>Aegopodium podagraria</i>	Schlehe Eingrifflicher Weißdorn Hunds-Rose Spitz-Ahorn Gemeine Quecke Wolliges Honiggras Purpurrote Taubnessel Echte Nelkenwurz Giersch
3. grünlandartige Säume und lückige Ruderalfluren	<i>Elymus repens</i> <i>Tanacetum vulgare</i> <i>Urtica dioica</i> <i>Chamomilla recutita</i> <i>Holcus lanatus</i>	Gemeine Quecke Rainfarn Große Brennessel Echte Kamille Wolliges Honiggras
4. Hochbehälter mit Übererdung (Vielschnittrasen)	<i>Elymus repens</i> <i>Poa annua</i> <i>Trifolium repens</i> <i>Lolium perenne</i> <i>Leontodon autumnalis</i> <i>Taraxacum officinale</i> <i>Festuca rubra</i>	Gemeine Quecke Einjähriges Rispengras Weiß-Klee Deutsches Weidelgras Herbst-Löwenzahn Gemeiner Löwenzahn Rot-Schwingel

2.3 Fauna

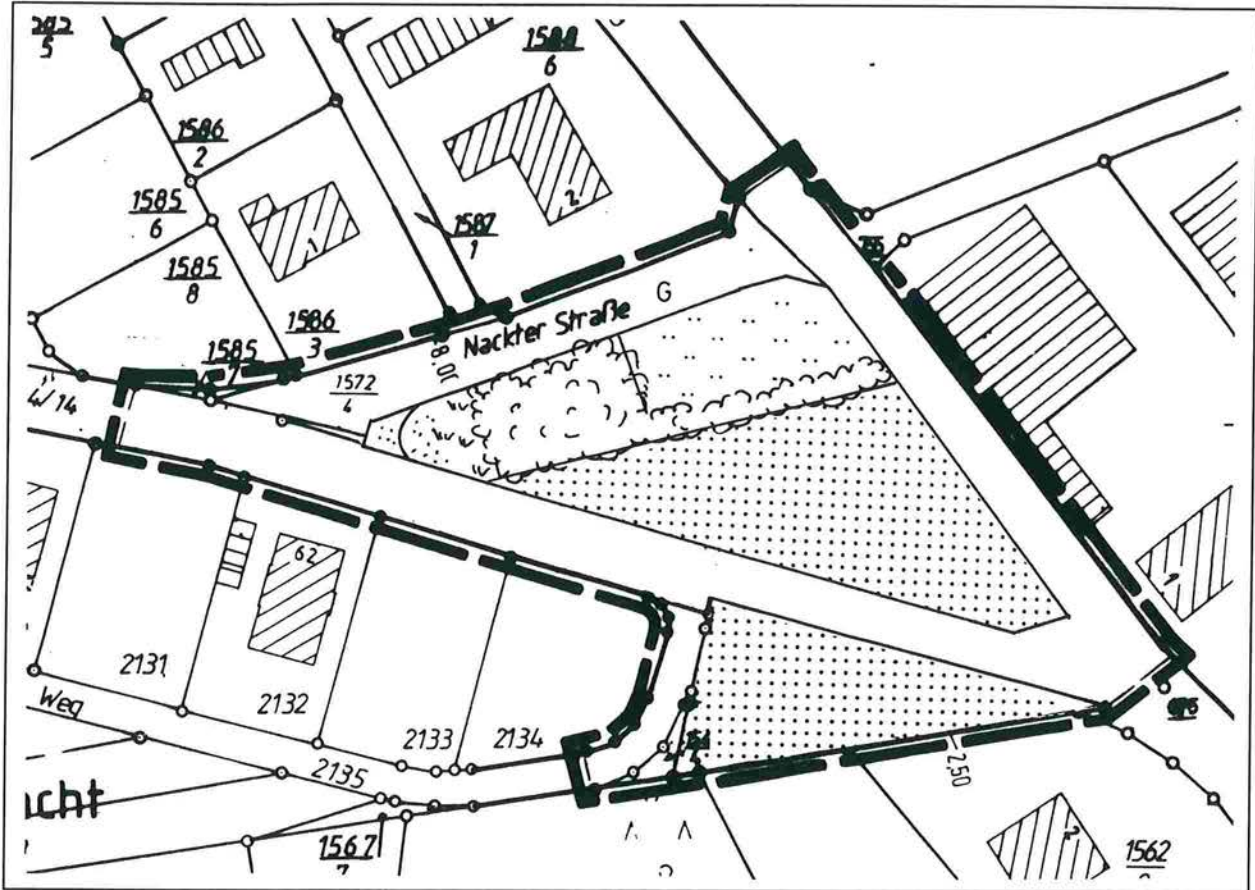
Eingehende faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Das Gebiet ist „Lebensraum intensiv genutzte Kulturlandschaft mit Gehölzstrukturen für kulturliebende Tierarten“.

Durch die Bebauung würde überwiegend artenarme Ackerfläche beseitigt werden.

Aufgrund der strukturreichen, jedoch auch stark anthropogen geprägten Umgebung mit Gebäuden, Siedlungsgehölzen, Gärten, Hecken, Äckern und Straßen sind zahlreiche Tierarten zu erwarten, wenngleich häufige Ubiquisten des Siedlungsbereiches überwiegen werden. Für das eigentliche Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Vorbelastungen durch die Siedlung sowie die Straßen eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung anzusetzen. Lediglich für das Schlehen-Weißdorn-Gebüsch ist eine erhöhte Bedeutung zu erwarten.

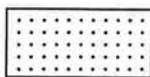
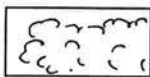
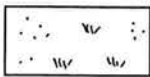
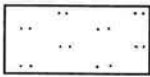

Typische Tierarten des Siedlungsrandes, der Gärten und Parks (Auswahl):

Vögel	Säugetiere	Wirbellose
Amsel	Hausmaus	div. Laufkäferarten
Rotkehlchen	Steinmarder	div. Schmetterlingsarten
Haussperling	Wanderratte	div. Asseln
Grünfink	Wildkaninchen	div. Springschwänze
Elster	Maulwurf	div. Spinnenarten
Kohlmeise	Wühlmaus	div. Kurzflüglerarten
Ringeltaube	Igel	div. Schneckenarten
Hausrotschwanz		div. Schimmelkäferarten
Dohle		



Bestandsplan / Legende:

Grenze des Plangebietes

-  1. Acker
-  2. Schlehen-Weißdorn-Gebüsch
-  3. grünlandartige Säume und lückige Ruderalfluren
-  4. Hochbehälter mit Übererdung (Vielschnittrasen)
-  öffentliche Verkehrsflächen



Masstab 1 : 1.000

3 Ziele und übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landespflegerische Zielvorstellung für das Planungsgebiet

Landespflegerische Zielvorstellung ist die Sicherung oder Schaffung einer landschaftstypischen, auf die spezifische Eigenart des Gebietes abgestimmte Kulturlandschaft.

Für den konkreten Fall bedeutet dies in erster Linie eine locker von Gehölzstrukturen durchsetzte Siedlung. Eine pflegliche Gartennutzung sowie extensiv unterhaltene öffentliche Grünflächen bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ermöglichen ruhiges Wohnen. Durch eine großflächige Extensivierung der Landbewirtschaftung in der Umgebung sollte den typischen Pflanzen und Tieren des pfleglich bewirtschafteten Grün- und Ackerlandes wieder Lebensraum gegeben werden. Zudem sollten umfangreiche Grünstrukturen die vorhandenen sowie die geplanten Siedlungsbereiche, ein- und durchgrünen und in die umgebende Landschaft einbinden.

Die Allgemeinheit hat neben dem Bedürfnis nach einer intakten Umwelt und dem Leben in einer schönen, vielseitig strukturierten Landschaft auch verschiedene Nutzungsansprüche an Natur und Landschaft. In diesem Fall stehen den Belangen von Natur und Landschaft der Arbeitsplatz- und Wohnraumbedarf der Bevölkerung sowie die Ziele der kommunalen Entwicklung gegenüber. Zwischen diesen Nutzungsansprüchen und den landespflegerischen Zielvorstellungen gilt es abzuwägen und Kompromisse zu finden.

4. Veränderungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die vorgesehene Nutzung

Boden:

- Oberbodenabtrag,
- evtl. Bodenauftrag,
- Flächenversiegelung,
- anlage- und betriebsbedingter Stoffeintrag in den Boden,
- Änderung von Struktur und Lagerungsdichte der Böden.

Wasser:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- anlage- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser oder den Vorfluter,
- Belastung der Vorflut durch geänderte Wasserverhältnisse.

Flora:

- Beseitigung bestehender oder potentieller Lebensräume für Pflanzen,
- Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung,
- Verlust von Ackerflächen, mögliche Beeinträchtigung von Gebüsch und Ruderalfluren.

Fauna:

- Beseitigung bestehender oder potentieller Lebensräume für Tiere,
- Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung,
- Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds.

Landschaftsbild:

- Errichtung baulicher Anlagen (Gebäude, Straßen etc.),
- Emissionen von Lärm und Schadstoffen (anlage- und betriebsbedingte Emissionen),
- Wertminderung für die Naherholungsnutzung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente,
- Zunahme des KFZ - Verkehrs.

Klima:

- Vergrößerung der Temperaturamplitude,
- Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen,
- Änderung von Luftströmungen,
- Verringerung der Sauerstoffproduktion,
- anlage- und betriebsbedingte Emissionen von Lärm und Schadstoffen,
- Verringerung der Luftfeuchte.

Die Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind erheblich, sind jedoch vor dem Hintergrund von erheblichen Vorbelastungen zu sehen.

Vorbelastungen:

- Natürliche Vegetation, Boden und Wasserhaushalt des Plangebietes sind bereits stark durch die Melioration und die landwirtschaftliche Nutzung überformt.
- Lärm- und Schadstoffemissionen von den vorhandenen Straßen beeinträchtigen das Plangebiet. Zudem schneiden die versiegelten Wegeflächen das Untersuchungsgebiet von der freien Landschaft ab.
- Die Lage am Ortsrand verursacht bereits erheblichen Siedlungseinfluß.

5. Erforderliche Maßnahmen aus landespflegerischer Sicht

Die Planung des Dorfgebietes ist als Vorbereitung für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 ff LPflG einzustufen, da eine Bebauung zu Änderungen der Nutzung und der Gestalt im Plangebiet führen würde, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Grundsätzlich sind bei Flächenversiegelungen z.B. Probleme aus Sicht des Boden-, des Biotop- und des Artenschutzes vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen und der z.T intensiven Vornutzung des Plangebietes und seiner Umgebung sind die Eingriffe als insgesamt weniger gravierend einzustufen.

Die Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und ansonsten soweit möglich zu kompensieren. Dabei sind insbesondere funktionale und räumliche Bezüge zu berücksichtigen. Besondere Standortpotentiale der Eingriffs- und der Kompensationsflächen fließen dabei ebenso in die Planung ein, wie naturraumspezifische Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Erhalt des Schlehen-Weißdorn-Gebüsches sowie der Fläche für die Wasserwirtschaft, Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe Ausgleichsmaßnahmen);
- Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen.

Die folgende Artenliste zeigt für diesen Bereich standortgerechte heimische Gehölze (in Anlehnung an die HpnV):

Bäume:

<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Sträucher:

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Abgesehen von den festgesetzten Pflanzungen können zusätzliche Anpflanzungen selbstverständlich auch mit anderen, nicht heimischen Gehölzarten vorgenommen werden, wengleich aus ökologischen Gründen und wegen des Ortsbildes vorrangig diese Arten Verwendung finden sollten.

Empfehlungen:

• **Flächenversiegelung**

Der Versiegelungsgrad sollte möglichst gering gehalten werden. Fußwege, Stellflächen, Parkplätze etc. sind ohne Funktionalitätseinbußen häufig auch als wassergebundene Decke oder mit durchlässigem Pflaster ausführbar.

• **Begrünung von Baukörpern**

Eine Bepflanzung von Fassaden wäre wünschenswert (siehe nachfolgende Artenliste). Als Richtwert zur Bepflanzung kann dabei gelten, daß je zwei Meter Wand- oder Zaunlänge eine Pflanze vorzusehen wäre.

Extensive Dachbegrünungen wären ebenfalls zu begrüßen. Durch beide Maßnahmen könnte die kleinklimatische Situation im bebauten Bereich sowie der Wert des Baugebietes als Lebensraum für Tiere wesentlich verbessert werden.

Pflanzempfehlungen für die Fassadenbegrünung:

Botanischer Name	Deutscher Name	Besonderheiten
<i>Clematis montana</i> „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	K
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe	K
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	K
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	S / I
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne Heckenkirsche	K / I
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein	S
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich	K
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	K

Legende:

K (Kletterhilfe notwendig) S (Selbstklimmer) I (immergrün)

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen:

- Es erfolgt die Eingrünung des Baugebietes mittels eines mindestens 3 m breiten Pflanzstreifens nach Osten.
Somit ergibt sich eine verbesserte Einbindung in die umgebende Landschaft sowie eine Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.
- Die Planung bedingt die Aufhebung von bestehenden Straßen, so daß ein Teil der anfallenden Neuversiegelung hierdurch ausgeglichen werden kann.

5.3 Ersatzmaßnahmen

Zulässigkeit des Eingriffs

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und des begrenzten Flächenangebotes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird es nicht möglich sein, die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen.

Die Gemeinde Wattenheim beabsichtigt nach Abwägung aller Belange eine vollständige Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sofern ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich sein sollte, erfolgt eine externe Kompensation.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Von dem Eingriff des geplanten Baugebietes sind mehrere Biotoptypen betroffen, die vor allem nach folgenden Kriterien bewertet werden:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Vielfalt an biotoptypischen Arten | - Alter |
| - Vorkommen gefährdeter Arten | - Größe |
| - Biotoptypische Ausprägung | - Seltenheit |
| - Vegetationsstruktur | - Gefährdung |
| - Vernetzungsfunktion | - Bedeutung für das Landschaftsbild |
| - besondere Standortbedingungen | - Klimatische Bedeutung |
| - Nutzungs-/Pflegeintensität | - Kulturhistorische Bedeutung |
| - Regenerationsfähigkeit | |

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die angrenzenden Bereiche mit erfaßt. Eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Flächen ist beim derzeitigen Stand der Planung jedoch nicht zu erwarten sind.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird mit Hilfe eines elfstufigen Modells ermittelt. Das Modell entstammt dem Arbeitspapier: "Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz, Landschaftsplanung in der Bauleitplanung".

Bei diesem flächenbezogenen Modell werden den einzelnen Biotoptypen unterschiedliche Wertfaktoren zwischen 0 und 1,0 zugeordnet, die dann mit der Flächengröße multipliziert werden.

Für Schutzgüter, die über diese Bewertung nicht ausreichend berücksichtigt werden können, erfolgt ggf. eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung mit zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen.

In Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen, der geringen Größe des Plangebietes und der eher untergeordneten Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann auf eine Kompensation, die über die Werte der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz hinausgeht, verzichtet werden.

Flächenbilanz:

Die Bestimmung der verschiedenen Flächenanteile erfolgte auf Basis von Messungen im Gelände sowie anhand des aktuellen Bebauungsplanentwurfs und des Flurkartenauszugs (M. 1:1.000) durch Planimetrieren.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
1. Acker	1.880 m ²	0,3	564 WE
2. Schlehen-Weißdorn-Gebüsch	390 m ²	0,7	273 WE
3. grünlandartige Säume und lückige Ruderalfluren	100 m ²	0,7	70 WE
4. Hochbehälter mit Vielschnittrasen	380 m ² (im Mittel)	0,2	760 WE
vorhandene oder planungsrechtlich festgesetzte Straßen	2.260 m ²	0	0 WE
Gesamtgröße:	5.010 m²	Gesamtwert:	1.667 WE

Ermittlung des Kompensationsrestwertes:

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Neuanlagenwert
• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt und Entwicklung): Schlehen-Weißdorn-Gebüsch	390 m ²	0,7	780 WE
• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklung): Wasserhochbehälter mit Extensivrasen / Sukzessionsflächen	380 m ²	0,4	152 WE
• Straßen, öffentlich	2.150 m ²	0	0 WE
• Fußweg, öffentlich	140 m ²	0,2	28 WE
• Grünflächen mit Pflanzbindung (Gehölzstreifen ca. 3 m Breite)	150 m ²	0,6	90 WE
• neue Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (privat) 0,4 (GRZ) x 1.950 m ²	780 m ²	0	0 WE
• sonstige Grünflächen (privat)	1.020 m ²	0,4	408 WE
Gesamtgröße	5.010 m²	Neuanlagenwert	1.458 WE
		Eingriffsflächenwert	1.667 WE
		Neuanlagenwert	- 1.458 WE
		Kompensationsrestwert	209 WE

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet ist nicht möglich. Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Gemeinde Wattenheim die erforderlichen Flächen zur Verfügung und führt geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch.

Um einen Ersatz für den ermittelten Wertverlust zu erzielen, ist es notwendig, andere Flächen in ihrem Bestand aufzuwerten. Zur Kompensation des Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Friedhof - Erweiterung“ 3. Änderung soll eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einem Wertfaktor von 0,3 in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Bei einer entsprechenden Pflege und einer gewissen Entwicklungsdauer kann einer solchen Fläche ein Wertfaktor von 0,7 zugeordnet werden.

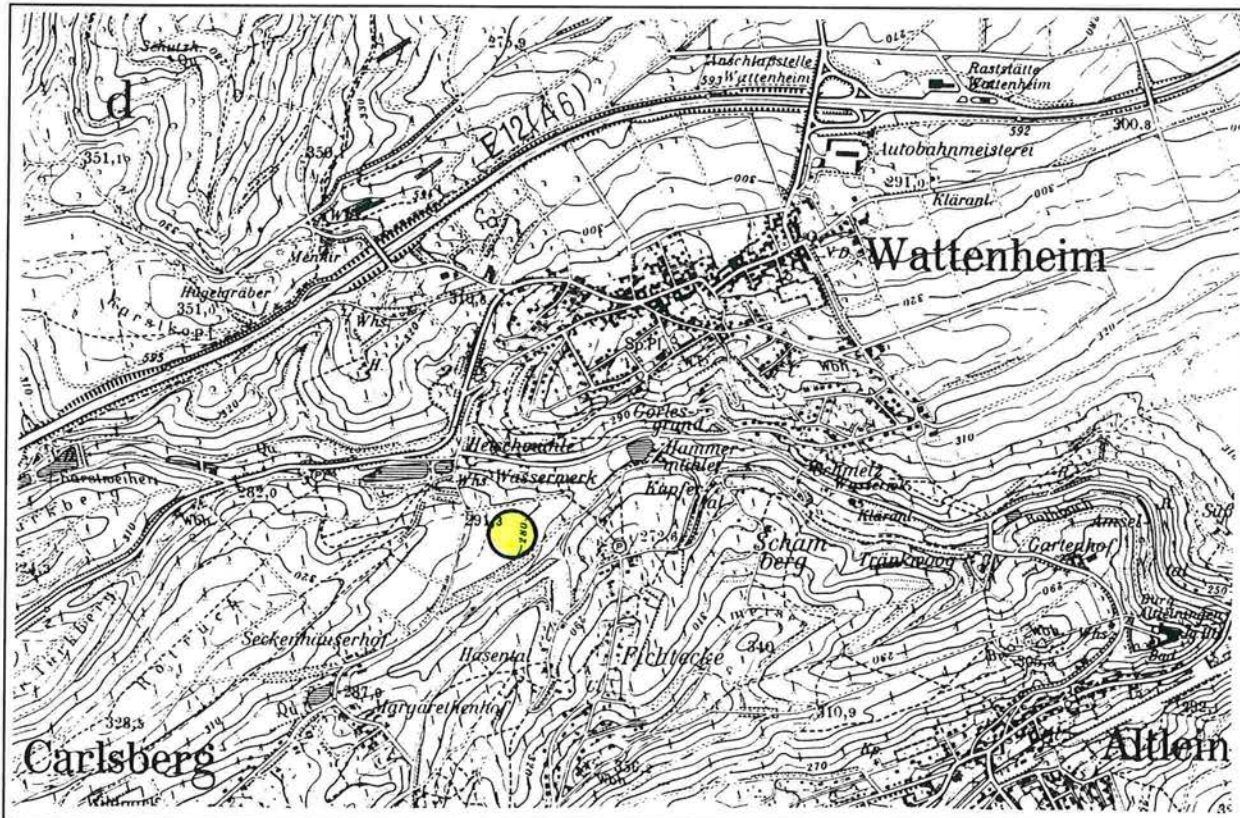
Für den Ausgleich bzw. Ersatz des Wertverlustes im Plangebiet von 209 Werteinheiten wäre demnach eine Flächengröße von 523 m² erforderlich.

Ist-Zustand:	523 m ² x 0,3	=	157 WE
<u>Aufgewerteter Zustand:</u>	<u>523 m² x 0,7</u>	<u>=</u>	<u>366 WE</u>
Wertgewinn:	366 - 157	=	209 WE

Durchführung von Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des errechneten Defizits von 209 WE stellt die Gemeinde Wattenheim Teile einer insgesamt 9.920 m² große Fläche südlich von Wattenheim zu Verfügung. Diese Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen der naturräumlichen Untereinheit „Stumpfwald“, den am weitesten nach Norden vorspringenden Teil der „Haardt“ und des „Eisenberger Beckens“.

Die Lage der Fläche ist auf dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



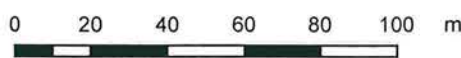
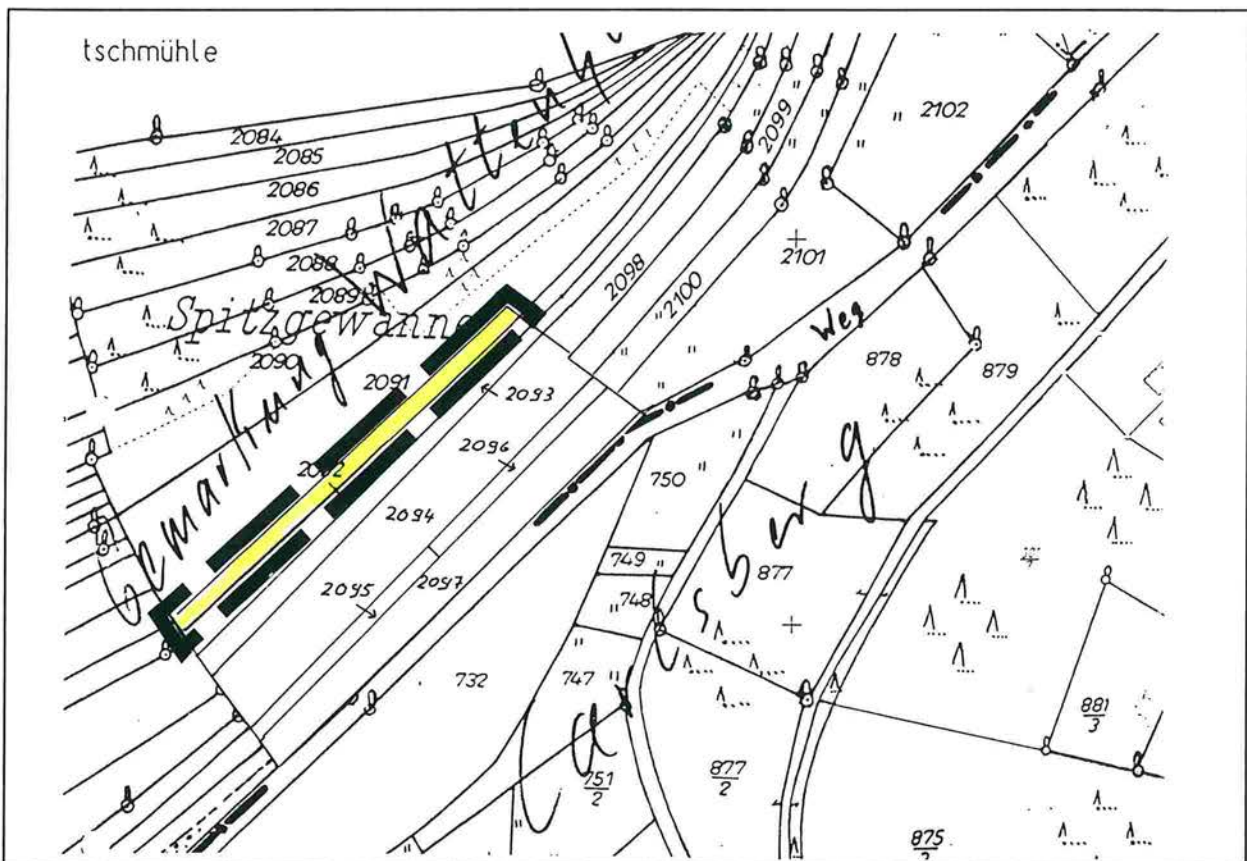
Gem. Wattenheim, BP „Am Friedhof - Erw.“ (3.Änd.) / Übersichtskarte Ersatzfläche

Zwei Teilflächen sind bereits als Ersatzfläche im Rahmen der Bebauungspläne „Erweiterung III Keckenhütte“ und „2. Änd. BP Am Friedhof“ verwendet worden.

Die Ersatzfläche setzt sich aus folgenden Parzellen zusammen:

Parzelle	Größe
2091	3.990 m ²
2092	950 m ²
2093	1.060 m ²
2094	2.040 m ²
2095	310 m ²
2096	340 m ²
2097	1.230 m ²
Gesamtgröße	9.920 m²

Die Fläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt und ist leicht in südlicher Richtung bis zu einem unbefestigten Wirtschaftsweg geneigt. Im Nordwesten grenzt ein Kiefernwald an. In westlicher Richtung schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. In nordöstlicher Richtung findet man eine Feuchtwiesenbrache, die dem Rothbachtal zuzuordnen ist.



M. 1 : 2.000

Gem. Wattenheim, BP „Am Friedhof - Erw.“ (3.Änd.) / Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche (wie auch für die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich) in eine extensiv genutzte Grünlandfläche soweit möglich als Feuchgrünland umgewandelt werden.

Ziel: Entwicklung artenreicher Grünlandflächen, soweit möglich als Feuchtgrünland.

Maßnahmen:

Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche (wie auch für die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich) in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- keine Düngung,
- keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln,
- keine Bodenbearbeitung wie Walzen und Schleppen zwischen 01.03. und 01.07. ,
- kein Grünlandumbruch (auch nicht mit nachfolgender Neuansaat,
- einmalige Mahd pro Jahr ab 01.07. mit Abtransport des Mähguts,
- soweit rechtlich möglich (keine Beeinträchtigungen von Unter- oder Oberliegern) soll eine Anhebung der Grundwasserstände (Schließung von Drainagen etc.) eingeleitet werden.

Planung	Gesamtgröße	9.920 m ²
„Erweiterung III Keckenhütte“		- 4.544 m ²
„2. Änd. BP Am Friedhof“		- 783 m ²
„BP „Am Friedhof - Erw.“ 3. Änd.		- 523 m ²
	Restfläche	4.070 m²

6 Abschließende Beurteilung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 4 des LPfIG vorbereitet. Die geplante bauliche Nutzung erscheint aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes vertretbar in Anbetracht der Vorbelastung durch die vorhandenen Straßen, die intensive landwirtschaftliche Vornutzung sowie den bestehenden Siedlungseinfluß. Die Planung sieht umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor. Vor allem der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes findet besondere Berücksichtigung. Zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet zum Ausgleich der Eingriffe, insbesondere Anpflanzungen werden festgesetzt, doch sind auch externe Ersatzmaßnahmen nötig, um eine volle Kompensation zu erreichen. Die Gemeinde Wattenheim wird die beschriebene Ersatzmaßnahme auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde des Landkreises Bad Dürkheim durchführen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht des Arten und Biotopschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu begrüßen.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 05.06.1998

.....
 (M.Twisselmann, Dipl.-Ing. Landespflege)

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Entwurfsbegründung in der Zeit vom26. JAN. 1998..... bis zum25. FEB. 1998..... öffentlich ausgelegt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Planbegründung dem Satzungsbeschuß vom08. MAI 1998..... zugrunde gelegen.

Wattenheim, den 30. JUNI 1998

 (Bürgermeister)

