

**Verbandsgemeinde Lambrecht
Ortsgemeinde Weidenthal
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Ortsmitte" Teilgebiet I**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der § 2 und 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) in Verbindung mit der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.90.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften können gem. § 9 Abs. 4 BauGB als auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet I umfaßt ein ca. 2,0 ha großes Gebiet im innerörtlichen Bereich der Gemeinde.

Das Gelände links und rechts der Hauptstraße B 39 ist fast eben und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 300 m in der Länge und 60 m in der Breite.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten
von der Bahntrasse der Eisenbahnlinie Kaiserslautern -
Mannheim
- im Nordwesten
vom südlichen Teil der Hirschgasse und der Hordthohl
- im Nordosten
von den forstwirtschaftlichen Flächen hinter der Bebauung an
der Hordthohl und der Hauptstraße bis Haus Nr. 117 und ab
hier von den Gebäuden der Hauptstraße
- im Südosten
von den Gewerbeflächen südlich der Sensentalstraße.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde vom Mai 1984 stellt den nordwestlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes als "Gemischte Bauflächen", den mittleren Teilbereich zwischen Hauptstraße und Hochspeyerbach als "Wohnbauflächen" dar.

Das Areal zwischen Hochspeyerbach und DB - Trasse ist insgesamt als "Flächen für die Landwirtschaft" deklariert.

Kirche, Post, öffentliche Verwaltung und Kulturgebäude befinden sich im nordwestlichen Planungsgebiet.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom Oktober 1985 weist das Gebiet als Siedlungsbereich Wohnen - Bestand - aus.

4. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Weidenthal ist als Dorferneuerungsgemeinde anerkannt.

Als Weiterführung und in Ableitung dieser Planung läßt sie für den unmittelbaren Ortskern Bebauungspläne erstellen.

Diese sind notwendig, um eine gezielte Lenkung der Neubau- und Umbaumaßnahmen im Ortskern zu gewährleisten.

Das vorliegende Gebiet zeigt den südlichen Bereich des dreigeteilten Gesamtbebauungsplanes. Das Areal ist zum größten Teil bebaut.

Der Bebauungsplan weist kleinere Neubauf Flächen aus. Er ermöglicht eine geordnete Auffüllung der Baulücken und schreibt den Bestand und die Erweiterungsflächen fest.

Damit ist für die Erhaltung der äußeren Gestalt des Dorfes und das dörfliche Leben ein wichtiger Schritt vollzogen.

5. Gebietstypisierung und Zielvorstellung

Das Plangebiet läßt sich in zwei Bereiche gliedern:

- a) das Areal westlich der Hauptstraße und um die Kirche
- b) das Gebiet südlich der Hordthohl

5.1. Bebauung und Nutzung

Der gesamte Bereich weist mischgenutzte Gebäude älteren Baudatums auf, vorherrschend Zweigeschossigkeit und Satteldachkonstruktionen. Die meisten Häuser befinden sich direkt am Straßenrand.

Hinter der Straßenrandbebauung direkt am Hochspeyerbach stehen Gebäude, die sehr alt sind und, da z. T. nur als Nebengebäude genutzt, erhebliche Mängel aufweisen. Sie sind in ihrer Konstruktion und ihrem Erscheinungsbild ortsbildtypisch und prägend.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen Kirche, Rathaus und Post sowie die Bibliothek mit Pfarrzentrum sind im nordwestlichen Bereich des Plangebietes untergebracht.

Die Bebauung im südöstlichen Plangebietsbereich ist alt und ortsbildprägend. Sie sollte erhalten bleiben. Nordwestlich dieser Bebauung hinter der Sparkasse ist der Bach überbaut. Die ehemaligen Gärten entlang des Hochspeyerbaches sind durch Lager- und Nebengebäude zerstört.

Die Bebauung südlich der Hordthohl an der Hauptstraße weist erhebliche städtebauliche Mängel auf. Sie ist im Straßenbereich ungeordnet und qualitativ minderwertig. Sie bedarf einer Neugestaltung und Aufwertung.

5.2. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet wird über die Hauptstraße erschlossen und versorgt.

Die Hauptstraße wird als Bundesstraße Nummer 39 geführt. Sie erhält eine einheitliche Breite von 6,10 m. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Planung des Büros Haja (Mainz).

Das fahrverkehrsunabhängige Wegenetz wird durch einen Fuß- und Radweg entlang des Hochspeyerbaches von der Sensentalstraße bis zur Hirschgasse ergänzt.

5.3. Grünordnung

Da das Gebiet im innerörtlichen Bereich liegt und zum größten Teil bebaut ist, sind nur einzelne landschaftliche Elemente hervorzuheben:

1) Der Hochspeyerbach wird größtenteils von einer Buntsandsteinmauer eingefasst, die stark vermoost und teilweise mit Efeu überwachsen ist. Der Hochspeyerbach wird nicht durchgehend von der Buntsandsteinmauer eingefasst, an manchen Stellen wurde die Buntsandsteinmauer von einer Betonmauer ersetzt. Dies sollte wieder rückgängig gemacht werden. Wo zwischen Bach und Buntsandsteinmauer genügend Platz vorhanden ist, konnte sich eine entsprechende Krautflur, bestehend aus *Urtica dioica*, *Filipendula ulmaria*, *Polygonum amphibium*, *Lythrum salicaria* etc. ausbilden. An Gehölzen konnten sich *Sambucus racemosa*, *Syringa vulgaris* und *Corylus avellana* etablieren.

Aufgrund des im Bach vorkommenden *Ranunculus aquatilis* kann von einer meso-eutrophen Gewässerqualität ausgegangen werden.

Durch vereinzelte Baum- und Strauchsolitäre ist der Verlauf des Hochspeyerbaches raumwirksam zu markieren. Als naturnahe Ufergehölze bieten sich die verschiedenen Weidenarten (*Salix caprea*, *Salix viminalis*, *Salix aurita*), die Erle (*Alnus glutinosa*), die Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*) an.

2) Die südwestlich vom Hochspeyerbach gelegenen Gemüse- und Obstgärten, die teilweise mit Buntsandsteinmäuern terrassiert sind, sind zu erhalten!

3) Das steile Gelände hinter den Häusern östlich der Hauptstraße wird von Natursteinmüerchen terrassiert, die sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die ursprünglichen Obstgärten auf den Terrassen verwildern zusehens, erste Stadien einer Gehölzsukzession sind feststellbar, so daß der Wald weiter "an Boden gewinnen" wird.

Diese Kleinstrukturen sind zu erhalten und zu sanieren. Die Terrassen sollten wieder zum Anbau von Streuobstbeständen genutzt werden, um so den charakteristischen "Obstbaumschleier" im Bereich der Nahtstelle Siedlung/Flur zu erhalten und um den Wald zurückzudrängen.

4) Zur randlichen Gestaltung des Straßenraumes sind entlang der Hauptstraße Baumpflanzungen vorzunehmen, die mit ihrer Formen- und Farbenvielfalt das Ortsbild positiv bestimmen.

Grundsätzlich sind heimische Laubbäume zu bevorzugen. In Anbetracht des engen Straßenraumes bieten sich der Feldahorn (*Acer campestre*) mit seiner attraktiven Herbstfärbung und die , obgleich nicht heimisch, rotblühende Kastanie (*Aesculus carnea*) an.

Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen, die das Laub der Bäume auffangen, den Boden unter den Bäumen beschatten, die Bildung und Erhaltung der Bodengare begünstigen und das Betreten der Baumscheibe verhindern. Hierfür bieten sich *Hedera helix*, *Lavandula angustifolia* , *Vinca minor*, *Symphoricarpus chinaultii*, *Hancock*, *Rosa virginana* etc. an.

6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Städtebauliche Werte:

Bruttobauland	2,00 ha
Verkehrsfläche	0,30 "
Grünfläche (öffentl.)	----
" (privat)	0,05 "
Nettobauland	1,70 "
Gemeindebedarfsflächen	0,02 "



Weidenthal, den 30.3.1992

Wiederberger
Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 19.10.1992 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 13.01.1993

Im Auftrag

Eichner
(Eichner)

PLANERGRUPPE **ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6
6000 FRANKFURT 90
TELEFON 0 69 - 78 88 28
TELEFAX 0 69 - 7 89 62 46

Verbandsgemeinde Lambrecht

**Ergänzung zur Begründung
der Bebauungspläne
"Ortsmitte"**

Ortsgemeinde Weidenthal

Fuß- und Radweg

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
mit Ausgleichsplanung**

Stand: Juli 1991

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einführung**
- 2. Gesetzliche Vorgaben**
- 3. Grundlagen**
- 4. Verbale Bilanzierung (nach Potentialen)
mit Beschreibung des Ausgleichs**
- 5. Zahlenmäßige Bilanzierung und Bewertung**
 - 5.1 Einleitung**
 - 5.2 1. Bauabschnitt mit Bilanz- und
Ausgleichsplan**
 - 5.3 2. Bauabschnitt mit Bilanz- und
Ausgleichsplan**
- 6. Zusammenfassung**

1. Einführung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um (teilweise brachgefallenes) Gartenland in der Bachaue des Hochspeyerbaches. Es soll hier eine von der Hauptstraße unabhängige Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Vorgesehen ist ein erster Bauabschnitt im Nordwesten (s. Kap. 5.2) und ein zweiter Bauabschnitt im Südosten (s. Kap. 5.3). Dazu müssen bestehende Wegabschnitte z. T. ausgebaut werden, in anderen Teilen Wegestrecken neu angelegt werden. Eine Ausbaubreite von 2 m ist vorgesehen. Der Hochspeyerbach, der sich in einem Abschnitt in zwei Arme teilt (Insel), wird von den Planungen nicht betroffen. Die Ufer sind mit Sandsteinmauern befestigt. Zum Teil sind Ergänzungen oder Neubauten von Brücken erforderlich.

2. Gesetzliche Vorgaben

Es gilt das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 01.05.87:

"§ 17 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

(4) (Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und) in der Begründung zum Bebauungsplan, ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen,

2. wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen."

3. Grundlagen

Aktuelle Nutzungen und Vegetation wurden im Gelände aufgenommen.

Bestand und Planung sind in Bilanz- und Ausgleichsplänen (s. Kap. 5.2.2, 1. BA und 5.3.2, 2. BA) dargestellt.

Rechtlich bindende Planungen wurden in die Bebauungspläne Teilgebiet I und Teilgebiet II übernommen.

4. Verbale Bilanzierung (nach Potentialen) mit Beschreibung des Ausgleichs

4.1 Arten und Biotope

4.1.1 Arten und Biotoppotential

Der Eingriff durch den Wegebau wird u. a. dadurch begrenzt, daß einzelne Wegstücke bereits bestehen, z. T. gepflastert, oder als Grasweg.

Im Planungsgebiet überwiegen genutzte Gärten, vor allem mit Rasenflächen, Gemüsebeeten und Ziersträuchern. Es gibt größere Abschnitte mit brachgefallenem Gartenland und folgenden dominanten Arten:

Goldrute

Aster (verwildert)

Wiesenglockenblume

Mohn (lila, verwildert)

Madesüß (auf der Insel)

Seltene, besonderes schutzwürdige Arten wurden nicht festgestellt.

Das vorhandene Arten- und Biotoppotential bleibt in den weitgehend belassenen, genutzten, gepflegten und brachgefallenen Gärten erhalten und wird nur unwesentlich beeinträchtigt. Ein Teil der Sträucher im Nordwesten (1. Bauabschnitt) läßt sich evtl. um eine geringe Distanz versetzen, ansonsten muß hier eine Ersatzpflanzung am neuen Wegrand vorgenommen werden. Im Südwesten des 2. Bauabschnittes sollte ein bestehender wertvoller Walnußbaum erhalten werden.

Durch Ausgleichsmaßnahmen (s. Artenliste und Ausgleichspläne Kap. 4 und 5) auf in der Planung ausgewiesenen Grünflächen (Insel, Randstreifen, ...), wird das Arten- und Biotoppotential mit neuen landschaftstypischen Elementen bereichert. Vorgesehen sind auentypische Gehölze und extensiv durch Mahd gepflegte Abschnitte (ohne Düngung). Die Mahd sollte maximal zweimal im Jahr erfolgen (1. Mahd frühestens Juli, 2. Mahd ca. September).

4.1.2 Gehölzartenliste 1. Bauabschnitt

Hochstämme an Wegbegrenzungen mit Brücken

2 x Esche *Fraxinus excelsior*

Bäume

13 x Schwarzerle *Alnus glutinosa*

4 x Silberweide *Salix alba*

2 x Korbweide *Salix viminalis*

Sträucher

Liguster (können beide geschnitten werden) *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Traubenkirsche *Prunus padus*

Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

4.1.3 Gehölzartenliste 2. Bauabschnitt

Hochstamm am Wegknick

1 x Esche *Fraxinus excelsior*

Bäume

7 x Schwarzerle *Alnus glutinosa*

1 x Silberweide *Salix alba*

1 x Korbweide *Salix viminalis*

Sträucher

Pfaffenhütchen

Eunoymus europaeus

Traubenkirsche

Prunus padus

Faulbaum

Rhamnus frangula

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

4.2 Boden-, Wasser- und Klimapotential

Es wird in beiden Bauabschnitten Boden zusätzlich teilversiegelt (1. BA 170 m², 2. BA 380 m²). Anbaufähiger Gartenlandboden geht verloren.

Grundwasserverluste durch Teilversiegelung werden sich in Bachnähe nicht bemerkbar machen.

Eine Grundwassergefährdung ist bei Fahrradfahrern und Fußgängern so gut wie ausgeschlossen.

Die gute Begrünung der Ränder wird eine theoretisch verringerte Verdunstung und erhöhte Erhitzung im Sommer weitgehend verhindern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu diesen Potentialen eher Ersatz oder rechtlicher Ausgleich, da bleibende Versiegelung nach naturwissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht voll ausgleichbar ist.

4.3 Landschaftsbild

Wenn auch nicht allgemein anerkannt, so erhöht nach Meinung des Verfassers ein den natürlichen Gegebenheiten angepaßter Weg den Genuß von Landschaft, ohne diese wesentlich zu beeinträchtigen [BNatSchG § 1 (1) 2. und § 2 (1) 11. + 12.].

Hier bilden die Ausgleichsmaßnahmen mit Elementen natürlicher Auen eine Bereicherung des Gesamtbildes.

5. Zahlenmäßige Bilanzierung und Bewertung

5.1 Einleitung

Die flächenmäßige Bilanzierung wurde für die veränderten Oberflächen zunächst detailliert durchgeführt. Anschließend wurden die Flächenangaben zur einfacheren Handhabung und besseren Übersicht zusammengefaßt und gerundet (s. Tabellen 5.2.1 und 5.3.1).

Die Punktebewertung richtet sich nach dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen des Regierungsbezirkes Rheinhessen-Pfalz: Wertfaktoren wurden für die gepflasterte Wegefläche mit 0,05 festgelegt, die privaten Gartenflächen und Kleingärten mit 0,4 (1. BA) festgesetzt bzw. zusammengefaßt für Gartenland, Graswege, Brachland mit 0,55 (2. BA). Extensiv gepflegte Grünflächen werden mit dem Wertfaktor 0,7 eingeordnet. Große Einzelbäume erscheinen zusätzlich mit 15 Punkten, mittelgroße Bäume mit 10 Punkten in der Punktebewertung.

5.2 Weg Weidentahl Ortsmitte, 1. Bauabschnitt

5.2.1 Flächenbilanz der veränderten Oberfläche mit Punktebewertung (nach dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen, Rheinhessen Pfalz) (Zahlen gerundet)

Biotoptyp	Wertfaktor	Bestand		Planung	
		m ²	Punkte	m ²	Punkte
vorwiegend gepflasterte Fläche (Weg ...)	0,05	30	ca. 1	200	10

Biotoptyp	Wertfaktor	Bestand		Planung	
		m ²	Punkte	m ²	Punkte
Gärten, Kleingärten	0,4	130	52	---	---
Brachland bzw. extensiv gepflegte Grünfläche mit Gehölzen	0,7	630	441	590	413
		790	494	790	423
+ 6 zusätzliche Großbäume			zu 15 Punkten		90
+ 15 zusätzliche mittlere Bäume			zu 10 Punkten		<u>150</u>
Summe					663
- Bestand					<u>494</u>
					+ 169
					=====

Die positive Punktebilanz ist ein Zeichen für guten Ausgleich. Dieser kann auch mit anderen Eingriffen in Natur und Landschaft verrechnet werden (dazu gehört der 2. Bauabschnitt des Weges)

- + 169 1. BA
- 41 2. BA (s. Kap. 5.3)
- + 128

5.3. Weidenthal Ortsmitte, 2. Bauabschnitt

5.3.1 Flächenbilanz der veränderten Oberflächen mit Punktebewertung (nach dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen, Rheinhessen Pfalz) (Zahlen gerundet)

Biotoptyp	Wertfaktor	Bestand		Planung	
		m ²	Punkte	m ²	Punkte
vorwiegend gepflasterte Fläche (Weg ...)	0,05	---	---	380	19
Gärten, Kleingärten, Graswege (0,4) wechselnd mit Brachland (0,7)	0,55	640	352	---	---
extensiv gepflegte Grünfläche mit Gehölzen	0,7	---	---	260	182
		640	352	640	201

	201
+ 2 zusätzliche Großbäume zu 15 Punkten	30
+ 8 zusätzliche mittlere Bäume zu 10 Punkten	<u>80</u>
	311
- Bestand	- <u>352</u>
	- 41
	=====

Das Defizit läßt sich durch den Überschuß des 1. BA ausgleichen.

6. Zusammenfassung

Nach den Bilanzierungen und Bewertungen sowohl verbal nach Potentialen als auch zahlenmäßig mit Punktebewertung, ergibt sich ein Ausgleichsüberschuß im 1. Bauabschnitt, der teilweise durch ein Ausgleichsdefizit im 2. Bauabschnitt aufgehoben wird.

Mit dem anderen Teil lassen sich zusätzlich kleinere Eingriffe in Natur und Landschaft in Weidenthal ausgleichen.