

Abrundungssatzung

" Am Grünborn "

der Ortsgemeinde Kirchheim an der Weinstraße



Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte, Blatt 6414 Grünstadt-Ost

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschuß und Beschuß des Entwurfes der Satzung gemäß § 34, Absatz 4, BauGB
- 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34, Absatz 5, BauGB
- 3. Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 34, Absatz 5, BauGB
- 4. Beschlußfassung über die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 34, Absatz 5, BauGB
- 5. Beschuß der Satzung gemäß § 34, Absatz 4, BauGB

28.03.1998

01.07.1997

01.07.1997

04.11.1997

02.12.1997

02.12.1997

Hergefertigt,
 Kirchheim, den 2.2.1998

Klein

 (Bürgermeister)

- 6. Anzeige der Satzung gemäß § 22, Absatz 3 BauGB

18.12.1997

- 7. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die nicht Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11, Absatz 3 BauGB

30.12.1997

- 8. Inkrafttreten der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB.

26.02.1998

Hergefertigt,
 Kirchheim, den 2.2.1998



Klein

 (Bürgermeister)

Satzung

der Ortsgemeinde Kirchheim

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich "Am Grünborn" vom 02.12.1997

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 479)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kirchheim hat unter Berufung auf die Ermächtigung des § 24 GemO i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB am 02.12.1997 folgende Satzung beschlossen, die, nachdem die Kreisverwaltung Bad Dürkheim mit Verfügung vom 30.12.1997, Az.: 610-1713/E-20 mitgeteilt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Geltungsbereich

Gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird festgelegt, daß folgendes Grundstück, welches im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet ist, zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört:

Plan-Nr. 460:

Für das im § 1 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 BauGB getroffen:

§ 2

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird hiermit bestimmt durch die Festsetzung der Höchstgrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschoßen (Z) und die Firsthöhe (FH).

Der Geltungsbereich der Satzung ist in 2 Nutzungsbereiche aufgeteilt. Die Einzelwerte sind dem Plan zu entnehmen.

Die Höchstgrenzen sind zulässig, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung angeordnet werden.

§ 3 Zeichnerische Festsetzungen

I+d

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo

nur 2 Wohnungen pro Grundstück

Baugrenze

Fh

Firsthöhe

gD

geneigtes Dach

↔

Hauptfirstrichtung

⋯⋯⋯

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die
Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher

○

Bäume Neupflanzung

••••

Abgrenzung der Nutzungsart



WA	I+d Fh ≤ 11.0
GRZ 0.4	GFZ 0.8
△ ED 2 Wo	gD 40-45°

WA	II Fh ≤ 13.0
GRZ 0.4	GFZ 0.8
△ E	gD 40-45°

Bohrlöcher:
763105
508106

Rehg
1067/99

Müller
358/01
Stetter
889105
777110

Forchert
1761/01

Kracht/Boll
53/99

∅ 13.0

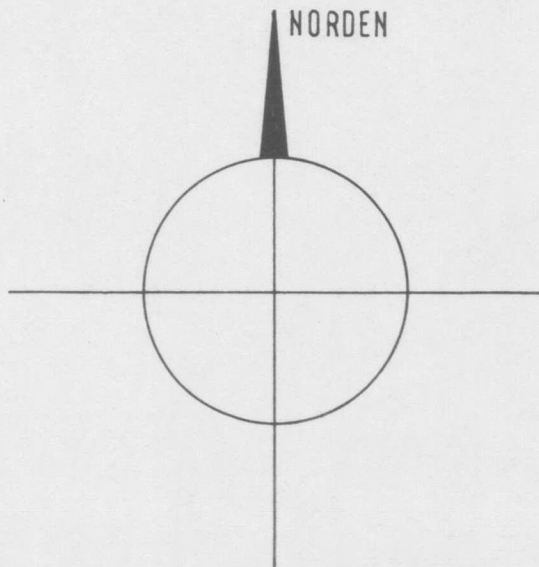
WEINSTRASSE SÜD

AM GRÜNBORN

B 271

WEG

WEG



ANLAGE ZUR SATZUNG DER ORTSGEMEINDE KIRCHHEIM
AM GRÜNBORN / EHEM. BETONWERK PL. NR. 460

LAGEPLAN M 1 : 500

Landespflegerischer Planungsbeitrag
zur
Abrundungssatzung

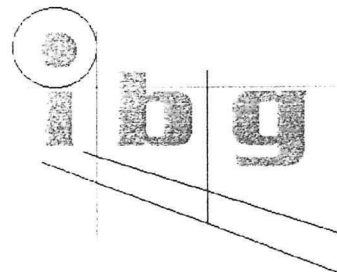
" Am Grünborn "

der Ortsgemeinde Kirchheim
an der Weinstraße



Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte, Blatt 6414 Grünstadt-Ost

Ingenieurbüro Geiges
Freiraum- und Landschaftsplanung
67229 Laumersheim - Großkarlbacherstraße 8
Tel. 06238 / 2083 - Fax. 06238 / 2083



Inhalt:

1. Zweck der Planung
2. Rechtliche Stellung der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung
3. Zielvorgaben und Restriktionen übergeordneter Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinpfalz 1989
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) sowie Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
4. Ausgangslage, Bewertung der Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten
 - 4.1 Naturraum
 - 4.2 Klima
 - 4.3 Böden
 - 4.4 Wasserhaushalt
 - 4.5 Pflanzen- und Tierwelt und deren Lebensgemeinschaften
 - 4.6 Landschafts- und Ortsbild
5. Zusammenfassung der Zielvorstellungen (Landespflegerisches Entwicklungskonzept)
6. Konfliktanalyse
 - 6.1 Geplante Bauvorhaben
 - 6.2 Betroffene Schutzgüter
 - 6.2.1 Naturhaushalt
 - 6.2.2 Landschafts- und Ortsbild
7. Landespflegerische Maßnahmen
8. Verbal vergleichende Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Anhang

Plan Bestand	M. 1:500
Plan Maßnahmen	M. 1:500

Teil 1: Grundlagen

1. Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Kirchheim beabsichtigt die Aufstellung einer Abrundungssatzung für Wohnbaulandzwecke an ihrem südlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.565 qm und stellt sich als eine rautenförmige Fläche dar, die eine Areal zwischen dem Bahnhofsgelände und einer im Süden anschließenden Ortsrandbebauung einnimmt. Beabsichtigt ist im Plangebiet der Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie mehrerer Einzel- und Doppelhauseinheiten.

Das geplante Vorhaben soll städtebaulich in die umgebenden Baustrukturen einpasst werden. Es wird begrenzt im Norden von Anlagen der Bundesbahn, im Nordosten von gewerblichen Lagerflächen, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von Wohnbebauung und Landwirtschaftsflächen, und im Westen ebenfalls von Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt durch seine ehemalige Geländeauffüllung deutlich höher als die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen und schließt höhenniveaumäßig in etwa an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg an. Die Planfläche wurde noch bis vor einigen Jahren gewerblich genutzt von einem darauf errichteten Betonmischwerk. Planungsrechtlich zählt die Fläche allerdings nach wie vor zum Aussenbereich, da eine Baugenehmigung für das Betonmischwerk weder jemals beantragt noch erteilt worden war.

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist deshalb ein landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 Landespflegegesetz zu erarbeiten.

2. Rechtliche Stellung der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieses ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauGB, wo die Berücksichtigung dieser Belange als ein Planungsgrundsatz aufgeführt wird.

Durch die seit dem 1. Mai 1993 geltenden Bestimmungen in § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird der Katalog der Planungsgrundsätze ergänzt und erweitert. So wird hier auf Bundesebene verbindlich die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt.

Im § 17 des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz wird eingegangen auf die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, wie sie im Lande Rheinland-Pfalz verfahrensmäßig zu handhaben ist. Im Einzelnen werden in einer Verwaltungsvorschrift (VV-"Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6. Mai 1991, geändert am 22.3.93) die im Rahmen von Bauleitplanverfahren abzuarbeitenden Punkte präzisiert sowie Aussagen zur Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diese Verfahren gegeben.

Demnach besteht für den Träger der Bauleitplanung die Verpflichtung, zunächst zu

prüfen, wie Beeinträchtigungen vermieden werden können. Weiterhin ist zu prüfen, wie unvermeidbare Beeinträchtigungen vermindert werden können (Minimierungspflicht: z.B. durch Festsetzung durchlässiger Straßenbaustoffe und Reduzierung von Straßenquerschnitten). Verbleibende Beeinträchtigungen sind durch geeignete Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren (Ausgleich- und Ersatzpflicht).

3. Zielvorgaben und Restriktionen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinpfalz 1989

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 wird die Planfläche als bebaute Fläche dargestellt. Die östlich anschließende Fläche ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) sowie Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird das Plangebiet als planungsrechtlicher Außenbereich dargestellt. Im Westen schließt sich eine Mischbaufläche an. Die Flächen im Süden und im Osten werden ebenfalls als Außenbereich dargestellt. Im Umfeld der Planflächen wird eine Grabungsschutzzone dargestellt.

4. Ausgangslage, Bewertung der Potentiale und Entwicklungen

Im nachfolgenden Kapitel werden die verschiedenen Landschaftsfaktoren hinsichtlich ihrer derzeitigen Ausprägung (Zustand), der Leistungsfähigkeit (Bewertung), ihrer voraussichtlichen Entwicklung ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung (Prognose) sowie ihrer landespflegerischen Entwicklungsmöglichkeiten (Ziele) untersucht.

Am Schluss dieser Untersuchungen steht ein Gebietskonzept, das die vorhandenen Potentiale des Geltungsbereiches in einer für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestmöglichen Art und Weise weiterzuentwickeln trachtet (örtliche Erfordernisse der Landespflege). Dieses landespflegerische Entwicklungskonzept steht in der Regel einer Siedlungsentwicklung in Form von Bebauungen entgegen und ist deshalb gegen dieses und mit diesem Bebauungskonzept in den Gemeindegremien abzuwägen.

4.1 Naturraum

Die Planfläche zählt zur naturräumlichen Einheit der Vorderpfälzer Riedellandschaft. Hierbei handelt es sich um eine niederschlagsarme, wellige Hügellandschaft, deren ertragreiche Böden damit Grundlage einer intensiven Landwirtschaft bilden. Der geologische Untergrund wird gebildet durch tertiäre Sedimente wie z.B. Sande, Tone, Mergel und Kalkgestein. An der Oberfläche werden diese von einer teilweise mehrere Meter mächtigen Lössschicht überzogen. Im Plangebiet selbst wurde der ursprüngliche Oberboden abgetragen und anstatt dessen verschiedene Auffüllmaterialien aufgetragen. Die Oberfläche des Plangebietes ist zu erheblichen Teilen von Ortbetondecken und Baukörpern versiegelt. Die mittlere Höhenlage des Plangebietes beträgt rund 175m über dem Meeresspiegel.

4.2 Klima

ZUSTAND:

Das Klima der Region ist durch hohe Wärmegunst und Trockenheit gekennzeichnet. Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei ca. 550 mm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur von ca. 9,5° C zeigt an, dass es sich um ein ausgesprochen wärmegünstiges Gebiet handelt.

Im Sommer gehen die Niederschläge oft in Form kurzer, heftiger Wärmegewitter nieder, die dann teilweise oberflächlich abfließen und zu Erosionsschäden führen können.

Die potentielle Evapotranspiration von ca. 600-650 mm/a führt zu häufigen Wasserdefiziten der Standorte im Sommerhalbjahr.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Südliche und westliche Windrichtungen herrschen über nahezu das ganze Jahr vor.

BEWERTUNG:

Die Troglage des Rheingrabens führt insgesamt zu einem ungünstigen Bioklima, bei dem häufige Schwületage und Inversionslagen bei austauscharmen Wetterlagen zu den bekannten bioklimatischen Belastungen für die Bevölkerung führen. Die offenen Höhenzüge im Randbereich des Ballungsgebietes sind von besonderer Bedeutung für den klimatischen Ausgleich der hochverdichteten Flächen. Diese Funktion findet auch seinen Ausdruck in der Einstufung der gesamten Region um Kirchheim herum als "klimatisch wertvolles Gebiet" im Regionalen Raumordnungsplan. Von kleinklimatischer Bedeutung sind außerdem die Gehölzbestände des Plangebietes im Westen und Norden.

PROGNOSE:

Aus klimatologischer Sicht sind weitere Siedlungserweiterungen in "klimatisch wertvollen Gebieten" als negativ zu bewerten, da durch solche Versiegelungen klimameliorative (weil kaltluftproduzierende) Flächen vermindert würden. Im Falle des Plangebietes tritt jedoch ein Umstand relativierend hinzu, nämlich, dass dieses schon zu großen Teilen versiegelt ist und somit kaum mehr klimawirksame Funktionen erfüllen kann.

ZIELE:

Die klimawirksamen Gehölzstrukturen am Ost- und Nordrand des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Um die klimaökologischen Funktionen der sonstigen Planflächen wiederherzustellen, sollten die versiegelten Bereiche entsiegelt und mit Großgrünstrukturen versehen werden.

4.3 Böden

ZUSTAND:

Die Böden des Plangebietes sind allesamt anthropogen stark überformt. Im westlichen und nördlichen Randbereich liegen aufgeschüttete Oberböden mit darunterliegendem Füllboden vor. Im zentralen Bereich sind die Böden größtenteils durch Ortbetondecken versiegelt. Zwischen der Ortbetondecke und dem offenen Randbereich im Westen befindet sich ein unterschiedlich breiter Bereich, in dem Kies, Sand und Schotter die Bodenoberfläche abdecken. Dieser Bereich trägt eine lückige Pflanzendecke.

BEWERTUNG:

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der starken Veränderungen, die sie in der Vergangenheit erfahren haben, nicht mehr in ihrem natürlichen Lagerungszustand und haben eine nur noch eingeschränkte ökologische Leistungsfähigkeit. Viele Bodenfunktionen können in den offenen Randbereichen mit Oberbodenüberdeckung im Westen und im Norden zwar noch stattfinden, allerdings ist in den durch die Aufschüttung entstandenen steilen Böschungsbereichen der natürliche Wasserabfluss erhöht und die Wasserversickerung vermindert worden. Im Bereich der Sand-, Kies- und Schotterdecken können noch Teilfunktionen wie z.B. die Niederschlagswasserversickerung und die Wasserrückhaltung des Bodens stattfinden. Andere Funktionen wie z.B. die Filter- und Transformationsfunktion sowie die Produktionsfunktion sind hier sehr stark eingeschränkt. Im Bereich der Ortbetondecken können dagegen keine Bodenfunktionen mehr stattfinden. Diese Bereiche können deshalb als bodenökologisch wertlos angesehen werden.

PROGNOSE:

Die derzeitige Situation zeigt, dass das Bodenpotential der Planfläche durch Versiegelungen und die Aufschüttung stark beeinträchtigt ist. Eine Sanierung im Sinne einer Entsiegelung wäre zwar aus landespflegerischer Sicht wünschenswert, ist andererseits jedoch kaum zu erwarten, so dass keine tendenzielle Veränderung in Zukunft zu erwarten wäre.

ZIELE:

Die Bodenfunktionen des Bearbeitungsgebietes sollten wo immer möglich durch Entsiegelungsmaßnahmen wieder hergestellt werden und anschließend möglichst extensiv und schonend genutzt, bzw. der Natur überlassen werden.

4.4 Wasserhaushalt

ZUSTAND:

Im Plangebiet entspringen weder Oberflächengewässer noch wird es von Wasserläufen bzw. von Wasserflächen durchzogen. Über die Grundwasser- verhältnisse liegen nur allgemeine Angaben vor. Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 3m unter Flur (Geologisches Landesamt 1986). Ein Grundwassereinfluss auf die Standorte ist deshalb mit Sicherheit auszuschließen. (Bewertung/Prognose entfällt)

ZIELE:

Die Niederschlagsretention sowie die natürliche Grundwasseranreicherung innerhalb des Plangebietes sollten durch Entsiegelungsmaßnahmen verbessert werden. Grundwasserverunreinigungen sind zu vermeiden, auch durch den Erhalt und die Förderung einer belebten Oberbodenschicht.

4.5 Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensgemeinschaften

ZUSTAND:

a) Reale Vegetation / Biotoptypen

Die räumliche Verteilung der Biotoptypen und Vegetationsstrukturen ist aus **Karte 1 "Bestand"** (im Anhang) zu entnehmen. Die Gehölze sind nur mit topographischer Genauigkeit aufgenommen und bedürfen (soweit diese zu erhalten sind) noch einer genaueren Einmessung.

Einheit 1: Gebäude und Ort betonbeläge

Hierbei handelt es sich um vollversiegelte Böden als Gebäudegrundflächen und Ort betonflächen. An der Ostseite des Flurstückes befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude. An der Nordseite befindet sich das ehemalige Betonmischwerk und ein zugehöriger Verladetunnel mit nach Norden offener Ausfahrt auf tieferem Niveau. Der gesamte zentrale Bereich wird von einer in mehrere Felder aufgeteilten Ort betondecke eingenommen. Hier befindet sich ein in Kreuzform angeordnetes Kies-/Sandlager mit ca. 2m hohen Betonmauern. Aus den Fugen zwischen den einzelnen Betonplatten sprießen meist schon Ruderalkräuter wie z.B. Beifuß und Steinklee. Zur Zeit wird dieser Bereich für verschiedene Lagermöglichkeiten genutzt. Daneben hat hier eine Gruppe Jugendlicher einen Treff eingerichtet.

Einheit 2: Kies und Sand über stark verdichteten und teils versiegelten Böden

Im westlichen Plangebiet befinden sich Lagen aus Sand- und Kiesschichten über wechselndem Grund wie Schotter, Ort beton und verdichtetem Füllboden. Auf den Kies-/Sandschichten haben sich Mager- und Trockenzeiger angesiedelt wie z.B. Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wegwarte (*Zichorium intybus*), Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*). Aber auch anspruchsvollere Ruderalarten wie z.B. verschiedene

Gänsefußgewächse (Chenopodiaceae), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Große Brennessel (*Urtica dioica*) u.a. finden sich in diesem Bereich.

Einheit 3: Gehölzstreifen im Westen und Norden

Ein Randstreifen entlang der West- und der Nordgrenze wird von einem dichten Gehölzbestand eingenommen. Dieser Bestand ist hervorgegangen aus einer Anpflanzung, die um das ehemalige Betonmischwerk aus Immissionsschutzgründen angelegt worden ist. Die Baumarten haben mittlerweile eine Höhe von ca. 10-12m erreicht. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölzarten: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Espe (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Im schattigen Bereich dieser Hecke bedeckt Efeu (*Hedera helix*) zu großen Teilen die Bodenoberfläche.

Einheit 4: Brombeergestrüpp

Im Bereich einer ehemaligen Spülgrube aus Beton hat sich ein Brombeergestrüpp entwickelt, das auf einer dünnen Bodenauflage über dem Betonboden der Grube wächst.

Einheit 5: Feuerdorngestrüpp

Im südlichen Planbereich befindet sich seitlich der Zufahrt ein durchgewachsenes dichtes Gestrüpp aus der Gartenart "Feuerdorn/*Pyracantha*".

Einheit 6: Bauschuttablagerung

Ebenfalls im südlichen Planbereich befindet sich eine Ablagerung aus mineralischen Bauabfällen wie Mauersteine, Betonreste u.ä.

b) Heutige potentielle natürliche Vegetation

Wenn die Flächen des Plangebietes sich selbst überlassen blieben, würde sich auf den offenen Bodenbereichen die Waldgesellschaft eines Perlgras-Buchenwaldes (*Melico-Fagetum typicum*) entwickeln, der lehmige und kalkreiche Böden als Voraussetzung hat. Die versiegelte und teilversiegelte Fläche würde nach einer Übergangszeit von einem Pionierwald eingenommen, in dem Salweiden, Sandbirken und Espen dominieren würden.

c) Tierwelt

Im Bereich des randlichen Gehölzgürtels finden verschiedene Vogelarten Gelegenheit zum Nisten und zur Nahrungsaufnahme. Die offenen Bereiche bieten dagegen Insekten und Eidechsen geeigneteren Lebensraum, da hier die Durchsonnung, der Blütenreichtum und Vertikalstrukturen differenzierte Lebensmöglichkeiten schaffen.

d) Flächen und Objekte des Arten- und Biotopschutzes

Im unmittelbaren Plangebiet finden sich keine Flächen der Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz. Ebenfalls finden sich keine Flächen und Objekte nach §§ 18 - 22 LPfIG sowie keine pauschalgeschützten Biotoptypen nach § 24 LPfIG innerhalb der zukünftigen Geltungsgrenzen.

BEWERTUNG:

Bei den oben beschriebenen Biotoptypen handelt es sich allesamt um Sekundärbiotope, die stark von den ehemaligen Nutzungsstrukturen auf der Fläche des Betonmischwerkes geprägt sind. Floristisch gesehen finden sich Pflanzen mit stark unterschiedlichen ökologischen Ansprüchen verhältnismäßig eng nebeneinander (thermophile Spontanvegetation der Kies- und Sandstandorte neben mesotrophen bis eutrophen Säumen im Gehölmantelbereich und dem schattigen Gehölzinnenbereich). Dies hat zur Folge, dass auf kleiner Fläche eine relativ hohe Artendichte vorzufinden ist. Zu erkennen ist auf der Kies-/Sandfläche (als artenreichstem Bereich) eine starke Tendenz zur Nivellierung durch die voranschreitende Zunahme von Pioniergehölzen wie der Brombeere, der Salweide und der Sandbirke.

Im derzeitig nur extensiv genutzten Zustand mit seinen verhältnismäßig großen Standortamplituden stellt die Planfläche ein potentielles Rückzuggebiet für Tierarten wie z.B. Baum- und Heckenbrüter, Eidechsen und verschiedene Insekten der dörflichen Siedlungsflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

ZIELE:

(§ 2 LPfIG: ...Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen¹ sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen...)

Im Bereich des Plangebietes sollte der vorhandene Gegensatz zwischen den offenen und zumeist nährstoffarmen sonnig-warmen Bereichen im zentralen Plangebiet sowie den schattigen randlichen Gehölzstreifen mit den dazwischenliegenden mesotrophen Bedingungen erhalten werden. Dies setzt eine gezielte Entfernung von Pioniergehölzen auf der Sand-/Kiesfläche voraus. Durch Entsiegelungsmaßnahmen kann der Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ausgedehnt werden. Die im Gelände vorhandenen Gebäude und Mauern sollten dabei aber als bewusst zu erhaltende Vertikalstrukturen (z.B. für Eidechsen) geschont werden. Durch gezielte Entbuschungsaktionen sollten weiterhin die im Gelände vorhandenen exotischen Gehölze beseitigt werden (Feuerdorn, Essigbaum).

¹ Dies betrifft neben dem klassischen Arten- und Biotopschutz auch die Sicherung besonderer Standortfaktoren als potentielle Lebensstätten sowie Sicherung der Ausbreitungsmöglichkeiten und des Genaustausches von Populationen.

5.8 Landschaftsbild und Erholung

ZUSTAND:

a) Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Planfläche wird -aus einiger Entfernung betrachtet- hauptsächlich durch die stattliche Baumkulisse entlang der West- und Nordgrenze geprägt. Die sonstigen Flächeneinheiten tragen dagegen wenig zum wirksamen Erscheinungsbild der Fläche bei. Aus der näheren Umgebung betrachtet wirkt die Fläche -entsprechend ihrer ehemaligen Nutzung- wie eine seit längerem aufgegebene Gewerbebrache. Eine augenfällige Zugehörigkeit zum erkennbaren Außenbereich der Gemarkung ist somit nicht gegeben.

b) Ortsbild

Als Gewerbebrache wirkt die Fläche im Zusammenhang des Ortsbildes eher störend. Jedoch ist aufgrund der randlichen Lage und der relativ guten Eingrünung des Geländes kein ausgeprägt negativer Einfluss auf das Ortsbild zu verzeichnen.

c) Kulturhistorische Besonderheiten, Objekte des Denkmalschutzes

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine erkennbaren Objekte des Denkmalschutzes. Das Umfeld des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde jedoch als Grabungsschutzzone ausgewiesen.

BEWERTUNG UND PROGNOSE:

Die Planfläche stellt als ehemals gewerblich genutztes Gelände rein visuell betrachtet einen Bestandteil der Siedlungsfläche Kirchheims dar. Im Nordosten befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen sowie die Bahngleise und das Bahnhofsgebäude. Von der Fläche in ihrer derzeitigen Situation gehen weder erhebliche positive noch negative Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die vorhandene Gehölzkulisse wirkt dagegen auch aus einiger Entfernung noch vorteilhaft in die Landschaft hinein.

ZIELE:

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes sollten die unter dem Punkt Naturschutzpotential aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist dabei vordringlich zu sehen. Im südlichen und östlichen Randbereich (einer eventuellen späteren Baufläche) sollten großkronige Laubbäume angeordnet werden, die in der Lage sind, langfristig einen aufgelockerten und grünen Ortsrand entstehen zu lassen.

5.7 Zusammenfassendes Landespflegerisches Entwicklungskonzept

Nimmt man die oben aufgestellten Zielvorstellungen zusammen und entwickelt daraus ein gebietsdeckendes Konzept, so stellt sich dieses wie folgt dar:

Landespflegerisches Entwicklungskonzept:

- o Vermeidung von weiteren Versiegelungen / Entsiegelung vorhandener Versiegelungen
- o Schutz und Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Westen und Norden des Gebietes sowie eventuelle Neuschaffung eines grünen Ortsrandes durch zusätzliche Baumpflanzungen im Süden und Osten des Gebietes
- o Erhaltung und Förderung der natürlichen Retentionsleistung der Böden
- o Entbuschungen im Bereich der Sand-/Kiesfläche für Zwecke des Naturschutzes

Teil 2: Eingriff-Ausgleich-Ermittlung

6. Konfliktanalyse

6.1 Geplante Bauvorhaben

Für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist es notwendig, große Teile des Plangebietes vollständig umzugestalten. Zunächst ist es erforderlich, die vorhandenen Gebäude und Ortbetondecken abzureißen. Danach werden Erdarbeiten erforderlich mit Aushubarbeiten in den zukünftigen Gebäudeflächen und Planierarbeiten im Bereich der Wege und Plätze. Danach sollen Einzel- und Doppelhäuser auf der Fläche entstehen. Die Gebäude sollen geneigte Dächer aufweisen, und zwar zwischen 40 und 45°. Die Hauptfirstrichtung ist nur im südwestlichen Planbereich zwingend festgelegt. Im Zentrum des Plangebietes soll ein kurzer Stichweg als zentrale Erschließung entstehen, mit einem Wendepplatz an seinem Ende.

Die Widmung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, so dass beispielsweise kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen und nicht störendes Gewerbe neben den Wohnungen möglich sind. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Betroffene Schutzgüter

6.2.1 Naturhaushalt

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu keinen merklichen Bodenneuversiegelungen. Wegen der bereits vorhandenen hohen Versiegelungsrate des Gebietes stellen die geplanten Bauvorhaben keinen nennenswerten Eingriff in das Bodenpotential dar. Ebenso verhält es sich im Bereich des Wasserpotentials, auch hier sind durch die geplanten Baumaßnahmen keine graduellen Verschlechterungen des bisherigen Zustandes zu erwarten.

Durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen kann der bestehende Gehölzstreifen im Westen und Norden des Gebietes weitgehend erhalten werden.

Wertvolle Grünstrukturen werden hingegen in Form der lückigen Pionierfluren auf der Sand-/Kiesfläche in Anspruch genommen. Dieser verhältnismäßig artenreiche Biototyp wird durch die geplante Bebauung verschwinden, so dass dadurch ein effektiver Verlust an Biotopqualität eintritt.

Tab. 1: Anteil der Biototypen am Plangebiet im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf

Biototyp	Bestand	Planung	Veränderung
Bebauung, Ortbeton, Vollversiegelungen	2.225 qm	ca. 1.950 qm (teilweise begrünte Garagendächer)	- 275 qm
Pflasterdecken ohne Fugenverguss	0,00 qm	ca. 450 qm	+ 450 qm

Kies-/Sanddecken mit lückiger Pionierflora, Schotterdecken etc.	1.472 qm	0,00 qm	- 1.472 qm
Bauschuttablagerung	40 qm	0,00 qm	- 40 qm
randlicher Gehölzstreifen (Bestand)	720 qm	700 qm	- 20 qm
Brombeergestrüpp	38 qm	0,00	- 38 qm
Hausgarten (mit grünordn. Festsetzg.)	0,00 qm	125 qm	+ 125 qm
Hausgarten und hausgartenähnlich	70 qm	ca. 1.340 qm	+ 1.270 qm
gesamt:	4.565 qm	4.565 qm	

6.2.2 Landschafts- und Ortsbild

Die Bebauungen müssen im Zusammenhang mit den umliegenden Baulichkeiten und Nutzungen gesehen werden. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Bauvorhaben der Abrundungssatzung "Am Grünborn" in den bestehend städtebaulichen Zusammenhang weitgehend einpassen. Die geplanten Bebauungen verändern deshalb den Charakter des Ortsteiles nicht wesentlich.

Erforderlich sind jedoch grünordnerische und städtebaulich-gestalterische Festsetzungen, um die geplanten Baumaßnahmen orts- und landschaftsbildverträglich zu realisieren.

7. Landespflegerische Maßnahmen

Erhaltung vorhandener Gehölzbestände im Westen und Norden des Plangebietes !

Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der West- und Nordgrenze des Plangebietes soll durch eine entsprechende Kennzeichnung als zu erhalten ausgewiesen werden.

Versickerung und Rückhaltung von gefassten Niederschlägen aus Privatflächen !

Zum Ausgleich der Wasserführung sollen auf den privaten Grünflächen ausreichend gross dimensionierte Sickersmulden angelegt werden, in die Niederschläge aus den Dach-, Wege- und Sitzplatzflächen eingeleitet werden können. Sollten die örtlichen Bodenverhältnisse jedoch nicht die entsprechenden Voraussetzungen für eine Versickerung bieten, dann soll alternativ die Verwertung von Niederschlägen in Form von Zisternen sowie eine Rückhaltung in offenen Mulden mit verzögertem Abfluss angestrebt werden.

Verminderung der Versiegelung durch Einsatz fugenreicher Belagsmaterialien !

Um den Wasserabfluss aus den versiegelten Verkehrsflächen zu verringern, sollen die PKW-Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsaktiven Beton-Pflasterbelägen (sogenanntes Öko-Pflaster oder Rasen-Fugenpflaster) hergestellt werden. Außerdem sollen im Bereich der Garagenzufahrten Grünbänder in der Fahrbahnmittle von mind. 1,00m Breite angelegt werden, die mit niederen bodendeckenden Pflanzen begrünt werden können.

Ausgleich für Versiegelungen !

Einen Ausgleich für unvermeidbare Bodenversiegelungen können Entsiegelungen in gleicher Größenordnung innerhalb des Plangebietes schaffen. Diese Möglichkeit kann in vorliegendem Falle voll ausgeschöpft werden. Die Versiegelungsraten vor und nach Realisierung der Bauvorhaben dürften sich kaum voneinander unterscheiden, so dass für den Fall der Bodenfunktionen von einem vollfunktionalen Ausgleich gesprochen werden kann.

Pflanzung von Laubhochstämmen entlang des zukünftigen Ortsrandes !

Um die Wohnhäuser in die Landschaft einzubinden, sollen entlang der östlichen Gebietsgrenze sowie im Bereich des Mehrfamilienhaus-Grundstückes Laubhochstämmen angepflanzt werden (gemäß beigefügter Pflanzenliste).

Sonstige landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Grünflächen zur Sicherung von ökologischen Mindestqualitäten !

Um in den privaten Grünflächen eine ökologische Mindestqualität zu sichern und damit die unten aufgeführte Ausgleichsleistung zu gewährleisten, sollen entsprechende grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grünflächen in die Satzung aufgenommen werden.

Als Ausgleich für den Verlust blütenreicher Pionierfluren soll ein Anteil von 15% wildstaudenbetonter Pflanzflächen im Bereich der zukünftigen Gärten entstehen.

Weiterhin sollen sämtliche Garagendächer, soweit diese als Flachdächer vorgesehen sind, mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, um so einen Ausgleich für den Verlust der im Gebiet vorhandenen Sedumfluren zu gewährleisten.

Fichten- und Tannenpflanzungen als Grenzhecken sollen unzulässig sein.

Der maximale Nadelgehölz-Anteil an den Pflanzflächen soll auf 10% der privaten Grünflächen begrenzt bleiben.

8. Verbal vergleichende Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Bei Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen kann von einer funktionalen Kompensation der durch die verschiedenen Bauvorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft ausgegangen werden. Entscheidend ist hierbei, dass das Gebiet bereits einen sehr hohen Versiegelungsanteil aufweist, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten sein dürften.

Während die Bodenfunktionen durch die baubedingten Entsiegelungsmaßnahmen im vollen Umfange kompensiert werden können, ist für den Bereich des Biotoppotentials von einer lediglich annähernden Kompensation auszugehen, da die derzeitige Biotopstruktur nicht in vergleichbarer Weise wiederherstellbar sein wird. Deshalb sind entsprechend differenzierte landespflegerische Festsetzungen notwendig, die eine Mindestbiotopqualität auf den privaten Grünflächen sichern sollen.

Zusätzlich können Teilfunktionen des Wasserkreislaufes auf begrünten Flachdächern der Garagen zurückgewonnen werden. Hierbei kann von einer anteiligen Ausgleichsleistung extensiver Flachdachbegrünungen von ca. 25-30% im Vergleich zum natürlichen Bodenprofil ausgegangen werden. Soweit die oben angedeuteten Maßnahmen zum Wasserausgleich durchgeführt werden können, kann sogar von einer deutlichen Verbesserung der Retentionsleistung der Planflächen ausgegangen werden, im Vergleich zum derzeitigen Zustand (näheres dazu ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären).

Die landespflegerische Gesamtschau ergibt somit den deutlichen Eindruck einer umweltgerechten und ausgewogenen Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen der Abrundungssatzung. Durch die oben vorgezeichneten Kompensationsmaßnahmen wird die Umweltverträglichkeit der Bauvorhaben gewährleistet.

erstellt: Laumersheim den 18.August 1997
Landschaftsarchitekt Hanspeter Geiges

.....

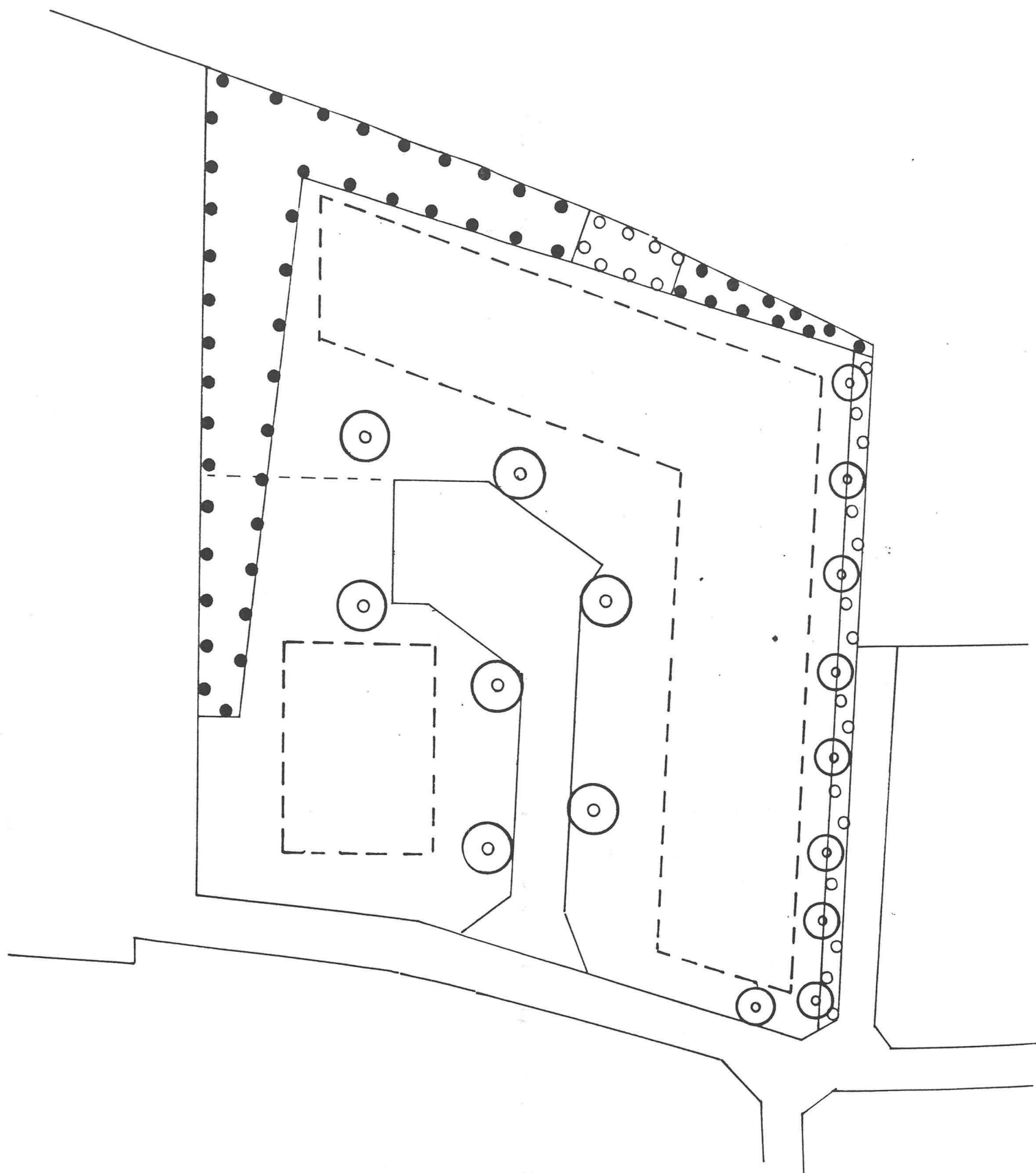
Quellenverzeichnis:

Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 1989
Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1989
Mannheim

Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6.Mai 1991
zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 22.März 1993

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
dfh-Siedlungsbau der Karl-Kübel-Stiftung, Worms 1994



Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6415 Grünstadt-Ost
Mainz 1986



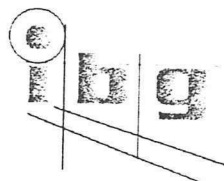

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

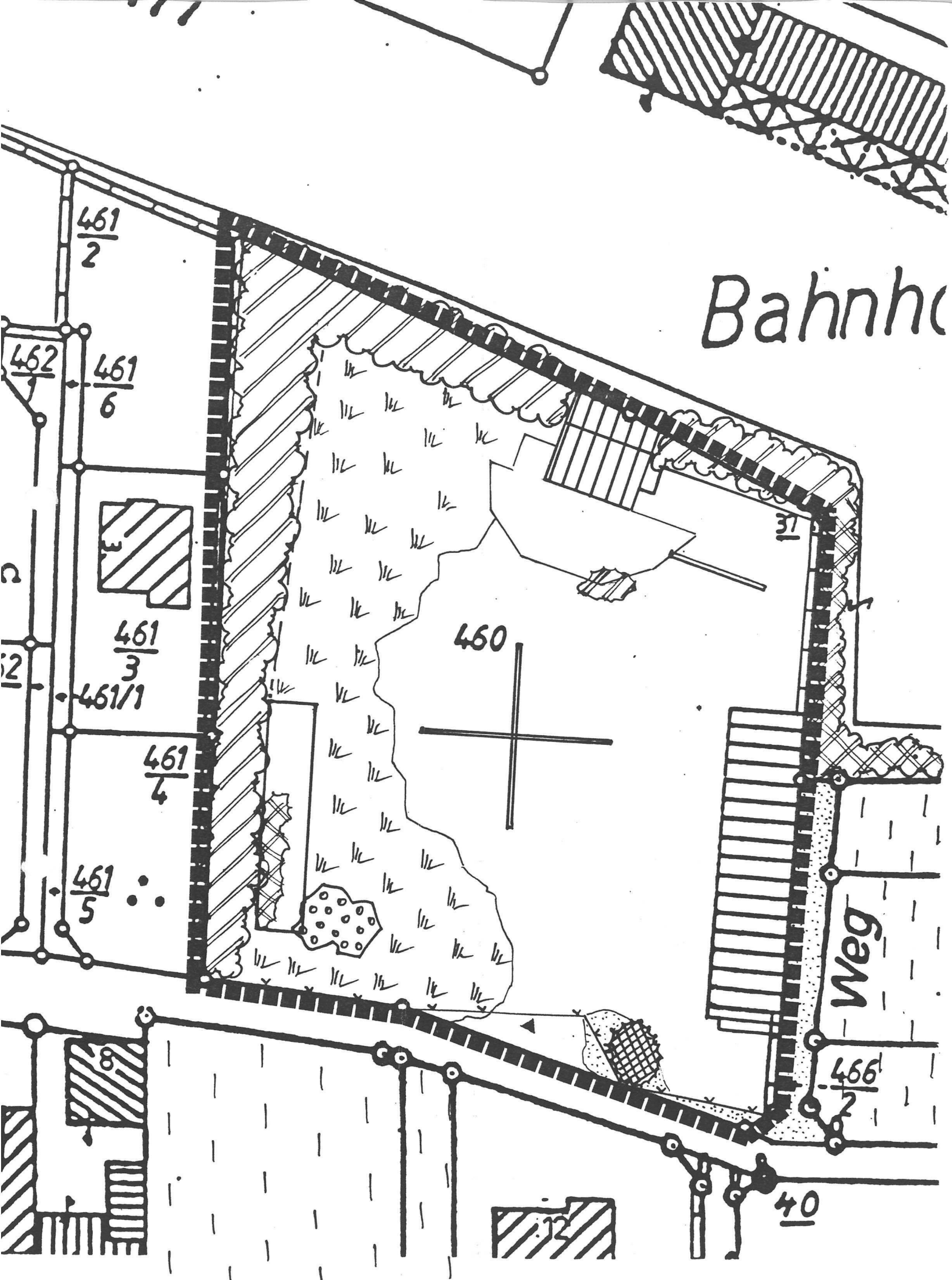

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 
 Anpflanzen von Laubhochstamm der Auswahlliste A
- 
 Anpflanzen von Laubhochstamm der Auswahlliste B

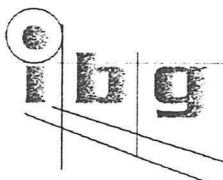


Ingenieurbüro Geiges Freiraum- und Landschaftsplanung 67229 Laumersheim - Großkarlbacherstraße 8		PLAN-NR.:	01
		MASSTAB:	1:500
PROJEKT: Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Abrundungssatzung "Am Grünborn" der Ortsgemeinde Kirchheim/Wstr.			
PLAN: Maßnahmen			
AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Kirchheim/Wstr.		Datum: Bearbeitet: Gezeichnet: ibg/hap Genehmigt:	



Bahnho

-  Gebäude
-  Ortbetondecken
-  Sand-/Kiesdecken mit Pionierflora
-  Bauschuttalagerung
-  Brombergestrüpp
-  Feuerdornhecke
-  Trittrasen
-  Gehölzstreifen mit Bäumen

Ingenieurbüro Geiges Freiraum- und Landschaftsplanung 67229 Laumersheim - Großkarlbacherstraße 8		PLAN-NR.: 01
		MASSTAB: 1:500
PROJEKT: Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Abrundungssatzung "Am Grünborn" der Ortsgemeinde Kirchheim/Wstr.		
PLAN: Biotoptypen		
AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Kirchheim/Wstr.		Datum: Bearbeitet: Gezeichnet: ibg/hap Genehmigt:

