Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

Gemeinde Essingen

„In den Baumgärten Nord“ – 2. Abschnitt
Mit Teiländerung des Bebauungsplanes „In den Baumgärten-Nord, 1. Änderung“ für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Bebauungsplan

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO) 5

1.1 Art der baulichen Nutzung 5

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 5

1.2 Maß der baulichen Nutzung 5

1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude 5

1.4 Grundstückszufahrten 5

1.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen 6

1.6 Zahl der Wohneinheiten 6

1.7 Wandhöhen / Firsthöhen 6

1.8 Wandhöhe bei Doppelhäusern 8

1.9 Mindestgröße der Grundstücke 8

1.10 Befestigte Flächen 9

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO) 10

2.1 Dächer 10

2.2 Dachaufbauten 10

2.3 Außenanlagen / Einfriedungen 10

2.4 Anzahl der Stellplätze 10

3 Hinweise 11

3.1 Altlasten 11

3.2 Archäologische Funde 11

3.3 Baugrund 11

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben 12

3.5 Entwässerung tiefliegender Gebäude und Gebäudeteile 12

3.6 Pflanzmaßnahmen an den Ortsrändern des Plangebietes 12

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen 13

3.8 Schutz vor Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen. 13

3.9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 4 LWG) ... 13

3.10 Abstände nach Landesnachbarrecht ... 13

3.11 Radonprognose ... 14

4 Begründung ... 15

4.1 Einleitung ... 15
4.1.1 Planungsanlass ... 15
4.1.2 Lage und Größe des Plangebietes ... 15
4.1.3 Rechtliche Grundlagen ... 15
4.1.4 Derzeitige Nutzung und sonstige Bestandshinweise ... 16
4.1.5 Bodengutachten ... 17

4.2 Planung ... 17
4.2.1 Städtebauliches Konzept ... 17
4.2.2 Verkehrliche Erschließung ... 18
4.2.3 Sonstige Versorgungsanlagen ... 18
4.2.4 Grünordnung ... 18
4.2.5 Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung ... 19

4.3 Besondere Festsetzungen des schriftlichen Teils ... 19
4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 19
4.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 20

4.4 Planstatistik (ca. Werte) ... 20

4.5 Durchführung der Maßnahme ... 20

5 Umweltbericht ... 21

5.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele ... 21

5.2 Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes ... 21
5.2.1 Rechtliche Vorgaben ... 21
5.2.2 Landesplanerische und bauleitplanerische Vorgaben ... 21
5.2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben ... 21
5.2.4 Schutzgebiete ... 21

5.3 Beschreibung, Ermittlung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 BauGB 22

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 24

5.5 Beurteilung der geplanten Bebauung ... 24
5.5.1 Vorhandene Belastungen ... 24
5.5.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen ... 25
5.5.3 Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten ... 26
5.5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung ... 26
5.5.5 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 26

5.5.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 26
5.5.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie ... 26
5.5.8 Darstellung im Landschaftsplan sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen ... 26
5.5.9 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten. 27
5.5.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter ... 27

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 27

5.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 27

5.8 Zusätzliche Angaben ... 29
5.8.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung ... 29
5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung ... 29
5.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 29

5.9 Zusätzliche Angaben ... 30

6 Fachbeitrag Naturschutz ... 31

6.1 Einleitung ... 31
6.1.1 Planungsanlass ... 31
6.1.2 Rechtliche Grundlagen ... 31

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung ... 32
6.2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes ... 32
6.2.2 Naturraum / Relief ... 32
6.2.3 Klima ... 32
6.2.4 Böden / Geologie ... 33
6.2.5 Wasserhaushalt / Gewässer ... 33
6.2.6 Bioökologische Bedeutung des Gebietes ... 33
6.2.7 Landschaftsbild / Erholung ... 34
6.2.8 Bewertung des Biotoppotentials ... 34

6.3 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose ... 37
6.3.1 Städtebauliche Planung ... 37
6.3.2 Landespflegerische Zielvorstellung ... 37
6.3.3 Beurteilung der geplanten Bebauung (Konfliktanalyse) ... 38
6.3.4 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen ... 40
6.3.5 Bewertung der einzelnen Naturraumfaktoren ... 40
6.3.6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung ... 41
6.3.7 Flächenbilanzierung ... 42
6.3.8 Fazit ... 42

6.4 Maßnahmenkonzept 43
6.4.1 Festsetzung für private Grundstücke 43
6.4.2 Festsetzung für öffentliche Grünflächen im Straßenraum 44
6.4.3 Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren..... 44
6.4.4 Zeitliche Durchführung..... 44
6.4.5 Artenliste..... 45

Anhang 1
Bewertungsrahmen 41

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung zugelassen werden.

Ansonsten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.

1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

Nebengebäude, außer Garagen und Carports, sind erst ab der straßenseitigen Baugrenze (Erschließungsstraße) auf den Grundstücken zulässig.

1.4 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung).

Die Einfahrten können auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden, wenn straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die

Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Grünflächen können durch Grundstückszufahrten bis zu 4 m Breite unterbrochen werden.

Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

1.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten (siehe Plankarte) stellen eine Auswahl dar, die überwiegend bei der Wahl der Pflanzen eingehalten werden muss.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (vorzugsweise ein Obstbaum) anzupflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

Da die Ausgleichsverpflichtung nicht vollständig innerhalb des Baugebietes möglich ist, wird der noch erforderliche Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes über das Öko-Konto der Gemeinde ausgeglichen. Hierfür wird von dem Grundstück Plan Nr.6418/1 eine Teilfläche in der Größenordnung von 2.500 m^2 abgebucht.

1.6 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

1.7 Wandhöhen / Firsthöhen

(§ 9 (3) BauGB

Die maximalen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

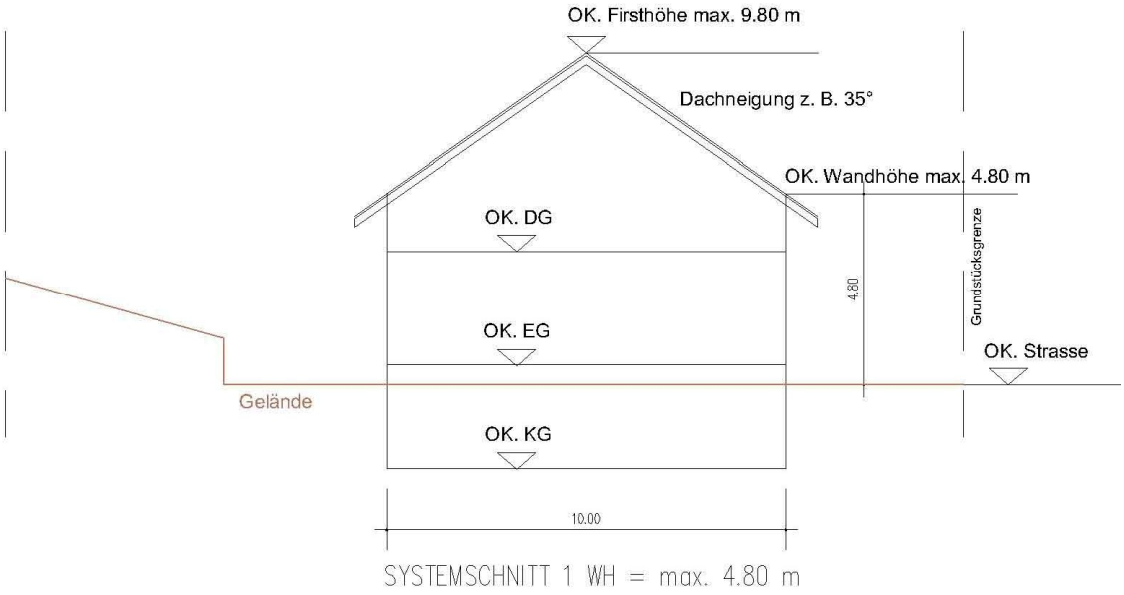
<u>Baugebiet „A“:</u>

Die Wandhöhe beträgt max. 4.80 m bei Gebäuden, bei denen das vorhandene Gelände abgegraben wird (siehe Systemschnitt 1). Wird bei der Errichtung des Gebäudes das vorhandene Gelände belassen, so darf die Wandhöhe max. 5.30 m betragen (siehe Systemschnitt 2).

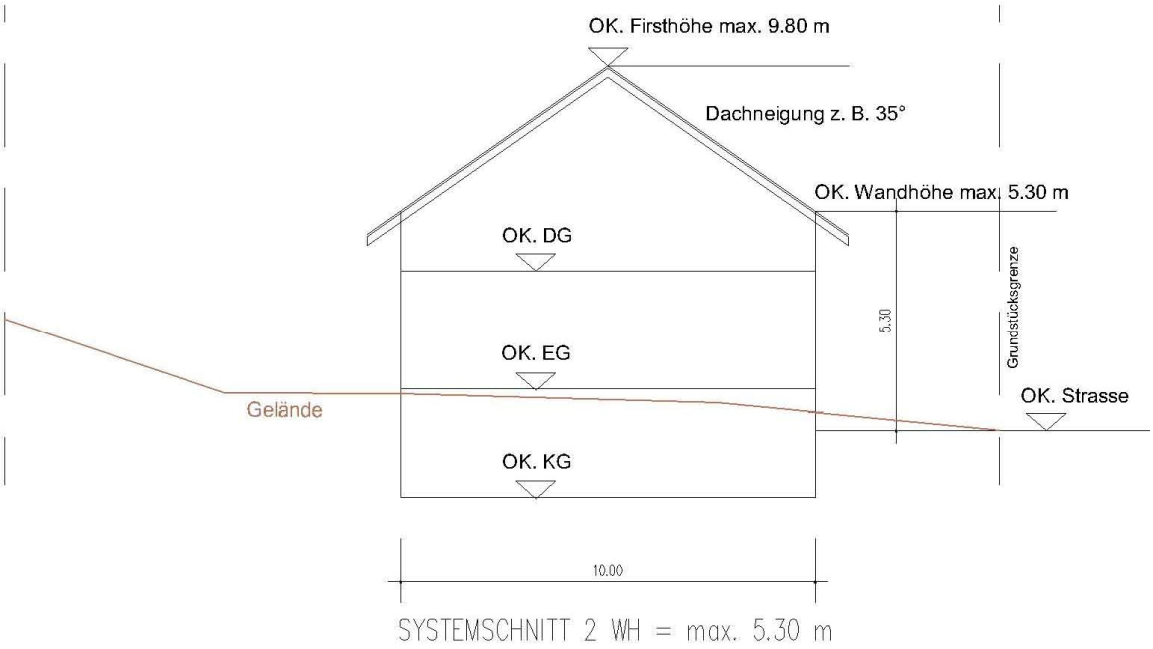
Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der Hinterkante Straße bestimmt, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).
- Der Fußpunkt der Firsthöhe entspricht dem Fußpunkt der Wandhöhe.
- Die max. Firsthöhe beträgt 9.80 m.

Systemschnitt 1



Systemschnitt 2



<u>Baugebiet „B“:</u>

Die Wandhöhe beträgt max. 7,00 m.
Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der Hinterkante Straße bestimmt, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).
- Der Fußpunkt der Firsthöhe entspricht dem Fußpunkt der Wandhöhe
- Die max. Firsthöhe beträgt 11,50 m.

1.8 Wandhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in Ziffer 1.7 festgesetzten max. Wandhöhen liegen.

1.9 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m^2.

1.10 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Private Stellplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen.

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen geneigte Dächer zulässig.

Flachdächer sind nur für Bauteile zulässig, wenn diese weniger als 40 % des Gebäudegrundrisses ausmachen.

Die Dachneigung für Hauptgebäude muss bei geneigten Dächern

für freistehende Gebäude	20° - 45°
für Doppelhäuser	35° betragen.

Doppelhäuser können ebenfalls mit einer Dachneigung von 20° - 45° errichtet werden, wenn im Rahmen einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften mit gleicher Dachneigung (im Rahmen von 20° - 45°) gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Garagen können alternativ auch mit Flachdach errichtet werden, wenn das Flachdach begrünt wird.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und - einschnitte sind bis zu 40 % der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

Bei Dachaufbauten ist eine geringere Dachneigung als beim Hauptdach zulässig.

2.3 Außenanlagen / Einfriedungen

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (von der aus die Erschließung erfolgt) und Baugrenze, sind keine Einfriedungen zulässig.

Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1,0 m Höhe auszubilden. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern bis 2,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Geländeverhältnisse erforderlich ist. In diesem Fall sind die Stützmauern mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

2.4 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze / Garagen erforderlich.

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Hinweise

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

Das Baugebiet wurde -in Teilen- von der Direktion Landesarchäologie -Speyer- bereits archäologisch untersucht. Dabei wurden eine Reihe vorgeschichtlicher Siedlungsbefunde sowie ein Brandgrab der späten Bronzezeit aufgedeckt und dokumentiert. Da die Befunddichte aber wider Erwarten doch recht mäßig war, wurde ein Teil der Flächen nicht untersucht. Es ist jedoch gut möglich, dass beim Abschieben des Oberbodens der Kellerflächen der Häuser oder anderer Gebäude weitere Befunde zu Tage treten. Diese müssten dann, um dem Denkmalschutzgesetz Genüge zu tun, kurz dokumentiert und gegebenenfalls auftretende Funde geborgen werden. Zu einem generellen Baustopp würden aber weitere Befunde nicht führen. Die Dokumentation würde in Absprache mit den Baufirmen vor Ort baubegleitend durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten verdächtiger Bodenspuren (dunkle Verfärbungen im hellen Lößlehm, Funde wie Keramik, Steingeräte, etc. Knochenreste u. a.) die Fundstelle unberührt zu lassen folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

3.2.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3.2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.2.3 Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Zu dem Plangebiet „Baumgärten Nord 2. BA besteht ein Baugrundgutachten (Büro ICP Geologen und Ingenieure, Juni 2013), auf das hier verwiesen wird.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z. B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, gegebenenfalls sollten mechanische und / oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Entwässerung tiefliegender Gebäude und Gebäudeteile

Sollte im Fall tiefliegender Gebäude oder Gebäudeteile eine Entwässerung über einen Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

3.6 Pflanzmaßnahmen an den Ortsrändern des Plangebietes

Am Nord- und Ostrand des Plangebiets ist eine Gehölzpflanzung auf privaten Grundstücksflächen zur besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und zum Schutz zwischen landwirtschaftlich genutzten Weinbauflächen und Wohnbebauung festgelegt worden. Diese Pflanzung wird im Rahmen der Erschließung durch den Maßnahmenträger erstellt.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

3.8 Schutz vor Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Weiterhin wird auch auf die geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten ist.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

3.9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 4 LWG)

Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 4 m³ Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser mit Zisternen, Teichanlagen o. ä. vorzuhalten und diese sind mit einem gedrosselten Abfluss von 1 l/sec. vorzusehen.

Die Rückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Aufgrund der Hanglage sollen die Versickerungs- und Teichanlagen auf den privaten Grundstücken fachgerecht ausgeführt werden, damit bei Starkregenereignissen die unterhalb liegenden Grundstücke nicht überschwemmt werden.

3.10 Abstände nach Landesnachbarrecht

Bei Pflanzmaßnahmen und Einfriedungen ist es erforderlich die Abstände nach dem Landesnachbarrecht in Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.11 Radonprognose

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Bei der Errichtung von Neubauten werden auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen empfohlen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen. Diese Forderung ist bei den meisten Neubauten schon heute Stand der Technik.
- Die Kelleraußenwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann. Auch dies entspricht heute dem Stand der Technik.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten.
- Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Besondere vorbeugende Maßnahmen, die bei einer nachgewiesenen Bodenluft-konzentration von über 100 kBq/m^3 ins Auge gefasst werden sollten, sind:

- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte. Die Dichtheit dieser Folie muss gesondert nachgewiesen werden.
- In besonderen Fällen ist der Einbau einer Drainage unterhalb der Bodenplatte, die an eine künstliche Ventilation angeschlossen wird.

Diese Maßnahmen sollten in jedem Fall nur mit fachmännischer Unterstützung durchgeführt werden.

Sollte zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft weiterer Informationsbedarf bestehen, so steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz gerne zur Verfügung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radon-sanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Begründung

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

4 Begründung

4.1 Einleitung

4.1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Essingen ist der 1. Abschnitt des Bebauungsplanes „In den Baumgärten Nord“ weitgehend bebaut worden. Die Gemeinde selbst kann aus dem ehemals umfangreichen Angebot von Grundstücken seit längerer Zeit keines mehr anbieten. Es bestehen noch einige wenige Baulücken. Diese freien Grundstücke werden aber von privater Seite vorgehalten.

Auch Innenbereichspotentiale bestehen in Essingen immer nur in geringem Umfang. Soweit diese auf dem freien Markt angeboten werden, erfolgt eine zügige Bebauung.

Leerstehende Gebäude im Ortsgebiet sind ebenfalls nur in Einzelfällen vorhanden.

Der Gemeinderat von Essingen hat daher beschlossen, den 2. Bauabschnitt des im Jahre 2006 / 2007 entwickelten Bereichs „In den Baumgärten“ zu überplanen und zügig zu erschließen, um die zahlreichen Nachfragen nach Baugelände aus der eigenen Bevölkerung heraus zu befriedigen.

4.1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet in der Größe von ca. 1,7 ha liegt am Ostrand des Siedlungsgebietes von Essingen und rundet das Plangebiet „In den Baumgärten“ ab. Das Plangebiet ist nach Süden leicht hängig. Zum nördlichen Abschluss (am Sauhöbelweg) steigt das Gelände stärker an und bildet hier eine kleine Böschung.

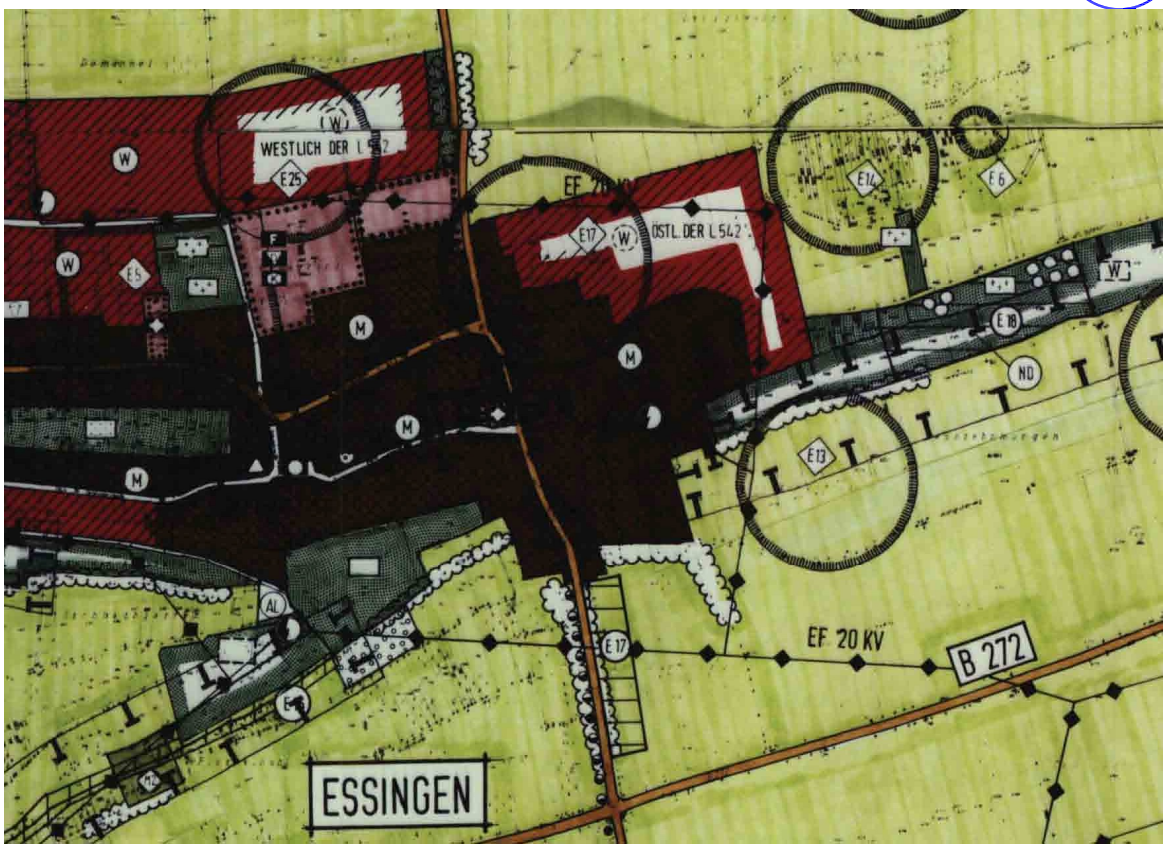
4.1.3 Rechtliche Grundlagen

<u>Regionaler Raumordnungsplan</u>

Die Gemeindefunktionen sehen für Essingen nur die Zuweisung von Fremdenverkehr und Landwirtschaft vor. Das Plangebiet selbst ist als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen ausgewiesen.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als geplante Wohnbaufläche rechtswirksam ausgewiesen worden. Im Flächennutzungsplan wird auf ein Grabungsschutzgebiet hingewiesen, das als Restriktion in Hinblick auf eine Erschließung anzusehen ist. Im östlichen Bereich des Plangebietes weicht der Geltungsbereich geringfügig von der Ausweisung des Flächennutzungsplanes ab. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, wird die Korrektur nachrichtlich übernommen.



Bebauungsplanung

Das Plangebiet „Baumgärten Nord – 2. Abschnitt“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „In den Baumgärten-Nord, 1. Änderung“ für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet, bezieht auch einen als Grünbereich ausgewiesenen Streifen des Baugebietes „Baumgärten Nord“ mit ein. Dieser Grünstreifen liegt im Grenzbereich zwischen beiden Bebauungsplänen und diente ursprünglich als Abstandsgrün (für den 1. Abschnitt) zur Landschaft, um die Emissionen insbesondere beim Spritzen zu minimieren.

Diese Funktion des Grünstreifens wird jetzt durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr benötigt. Es ist auch nicht erforderlich, diesen Grünstreifen aus städtebaulichen Gründen beizubehalten, da das Gebiet insgesamt im Endzustand nur eine begrenzte Siedlungsfläche aufweist und im Übrigen weitgehend von Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen umgeben sein wird.

Der Grünstreifen wurde bisher auch noch nicht angelegt und spielt auch bei der ökologischen Bilanzierung des 1. Abschnitts keine Rolle.

4.1.4 Derzeitige Nutzung und sonstige Bestandshinweise

Das Plangebiet wird hälftig als Weinberggelände und zum anderen Teil als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen des 1. Bauabschnitts (Bebauungsplan „In den Baumgärten Nord“) wurden bereits Erschließungsstraßen bis an das Plangebiet herangeführt, die die künftige Erschließung des neuen Bauabschnitts problemlos ermöglichen.

Für das Gebiet besteht eine Gefährdung durch Außengebietswasser. Der nördlich verlaufende landwirtschaftliche Weg (Sauhöbelweg) hat einen Tiefpunkt im Bereich des neuen Baugebietes (siehe Planeintrag) und über diesen Tiefpunkt besteht die Gefahr einer zentralen Zuführung von Außengebietswasser in das neue Plangebiet hinein.

4.1.5 Bodengutachten

Zur Feststellung der Bodenbeschaffenheit sowie der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro ICP aus Rodenbach erarbeitet und im Juni 2013 vorgelegt.

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wurden 10 Bohrsondierungen durchgeführt. Die Bodenverhältnisse im Gebiet können hinsichtlich ihrer Entstehung und ihres bodenmechanischen Verhaltens in zwei Schichtkomplexe unterteilt werden:

- Lehm
- Schluff

Bei Schluffen ist die Durchlässigkeit geringer als 1 x 10-7 m/s und eine Versickerung somit nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das versickerte Niederschlagswasser sich in den unteren Schichten sammelt und als Schichtwasser wieder austritt.

Erhebliche Verunreinigungen des Bodens konnten nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich steht die Bodenqualität aus Sicht des Gutachtens einer Bebauung bzw. Erschließung nicht im Wege. Weitere Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

4.2 Planung

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte auch im 1. Abschnitt. Diese Nutzungszuweisung entspricht auch am besten den Wunschvorstellungen bisheriger und wohl auch künftiger Bauplatzbewerber.

Auch bei der geplanten Bauweise und der Höhe der Gebäude gibt es eine Anpassung an die vorhandene Bebauung einerseits und an die landschaftlichen Gegebenheiten andererseits.

Die nördlichste Bauzeile (Baugebiet A) ist gleichzeitig auch am exponiertesten. Hier soll weitgehend auf der Höhe der Geländekuppe nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein. Daran nach Süden anschließend erfolgt eine maximale zweigeschossige Bebauung.

Im gesamten Plangebiet wird das freistehende Einfamilienhaus von der Bauweise her dominant sein. Nebenher sind Doppelhäuser zulässig.

Stärker verdichtete Bauweisen werden dagegen nicht nachgefragt. Auf eine verdichtete Bauweise ist das vorhandene Verkehrssystem des 1. Abschnitts auch nicht ausgelegt. Auch die relativ randliche Lage des Plangebietes lässt eine Verdichtung städtebaulich nicht unbedingt sinnvoll erscheinen.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Verkehrssystem des 1. Abschnitts weitgehend vorbestimmt. Es kann damit ein Erschließungsring vollständig für das gesamte Gebiet des 1. und 2. Abschnitts ausgebildet werden (Fischlinger Straße, Hochstadter Straße, Ossostraße), in den Wohnwege zur flächigen Erschließung zwischengespannt werden.

Die Straßenbreiten richten sich ebenfalls nach den Vorgaben des 1. Abschnitts.

Auf diese Weise wird das Plangebiet überwiegend an die überörtliche Erschließung (neuer Anschluss an die L 542) angehängt. Für Notfälle besteht auch weiterhin die Abfahrt über die Gartenstraße.

4.2.3 Sonstige Versorgungsanlagen

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das Oberflächenwasser stehen Rückhaltevolumen am Hainbach zur Verfügung, die bereits im Rahmen des 1. Bauabschnitts ausgebaut wurden. Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit (sehr schlechte Versickerungswerte auf den Lößflächen) kann das anfallende Dachflächenwasser nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden.

Es sind daher Einrichtungen zur Zurückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken erforderlich (Zisternen). Diese können über Drosselungen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird über einen Hauptsammler der Kläranlage östlich von Essingen zugeleitet. Hier bestehen noch ausreichende Kapazitäten.

Das Außengebietswasser aus dem Einzugsgebiet nördlich des Plangebietes wird durch Rückhaltungen gekammert und mit Verzögerungen über den Regenwasserkanal abgeführt, soweit es nicht vorher zu Versickerungen oder Verdunstungen gekommen ist.

Auf diese Weise kann das Gebiet ausreichend gut gegen das Außengebietswasser geschützt werden.

4.2.4 Grünordnung

Eine interne Durchgrünung erhält das Gebiet durch Baumpflanzungen im Straßenraum.

Auch zur freien Landschaft hin ist (nach Norden und Osten) eine Ortsrandbegrünung festgesetzt worden, die wie beim 1. Abschnitt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits frühzeitig hergestellt werden muss, um eine Entwicklung dieses Randstreifens nach den situationsbedingten Erfordernissen der Landespflege sicherstellen zu können.

Die privaten Gärten werden künftig eine größere Artenvielfalt gegenüber der bestehenden Monokultur aufweisen, allerdings wird sich dies nur im Spektrum der siedlungsangepassten Arten bewegen.

Die Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden, um einerseits den Regenabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und anderseits das Grundwasser zu stabilisieren.

Daher wird nur der Teil des Straßenrings (Erschließungsstraße) asphaltiert. Alle anderen Verkehrsflächen erhalten eine wasserdurchlässige Pflasterung.

4.2.5 Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung

Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Baugebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen und Existenzprobleme von Winzerbetrieben. Die Bauflächen befinden sich bereits insgesamt in privatem oder kommunalem Besitz.

Die landwirtschaftlichen Wege sind auch nach der Bebauung uneingeschränkt befahrbar. Im westlichen Teil wird der Sauhöbelweg um einen Meter verbreitert, damit wird dieser Weg insgesamt 6 m breit sein.

Die ca. 28 Baugrundstücke werden in der Gemeinde Essingen im nächsten Zeitraum von 3 – 5 Jahren ausreichend für Entwicklungsspielraum sorgen.

Die Infrastruktureinrichtungen vor Ort (Schulneubau, Kindergarten etc.) haben ausreichende Platzreserven.

Die technische Infrastruktur (Kläranlage, Verkehrsnetz) ist ebenfalls noch aufnahmefähig.

4.3 Besondere Festsetzungen des schriftlichen Teils

4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 wurden ausgeschlossen, da diese baulichen Anlagen im Hinblick auf die geplante Art des Baugebietes (Schwerpunkt Wohnen) störend wirken. Dies bezieht sich auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zulässig sind dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im geringen Umfang (bis zu 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung), da Essingen als Gemeinde mit Fremdenverkehr Bedeutung in Verbindung mit dem Weinbau erlangt hat.

<u>Zahl der Wohneinheiten</u>

Die Zahl der Wohneinheiten wird aufgrund der vorgesehenen speziellen und überwiegenden Bauweise (ein- und zweigeschossig als Einfamilienhäuser mit großem Gartenanteil) beschränkt. Dies erfolgt auch unter dem Aspekt, dass die öffentlichen Verkehrsanlagen nur einen geringen Parkraumanteil zulassen.

<u>Wandhöhen</u>

Die Begrenzung erfolgt in Ergänzung zu der Festlegung der Geschosszahlen.

<u>Mindestgröße der Grundstücke</u>

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll die angestrebte städtebauliche Dichte sichern und verhindern, dass eine zu große Verdichtung in diesem Randbereich von Essingen stattfinden kann.

4.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer

Die Festsetzung von geneigten Dächern soll einerseits die Dachlandschaft in Essingen aufnehmen, wobei insbesondere die festgelegte Dachneigung ortstypischen Bezug haben wird und andererseits die notwendige Freiheit in der individuellen Gestaltung des Daches gegeben ist.

Abweichungen von der Festlegung geneigter Dächer sind möglich und auch nur dann, wenn es sich um untergeordnete Teile handelt. Garagen mit Flachdächern sind nur mit Gründach zulässig (Regenrückhaltung, Reduzierung der Versiegelung).

Dachaufbauten

Die Beschränkung der Dachaufbauten auf 40% der jeweiligen Dachlänge soll eine verkappte Aufstockung verhindern.

Als gestalterische Minimallösung sollen Dachaufbauten lediglich vereinheitlicht werden.

4.4 Planstatistik (ca. Werte)

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs:	16.906 m^2	=1,69 ha	= 100%
Davon			
1a. Verkehrsflächen incl. Gehweg:	1.916 m^2	=0,19 ha	= 11,8%
1b. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.056 m^2	=0,11 ha	= 6,5%
2. Grünflächen:	190 m^2	=0,02 ha	= 0,6%
3. Bauflächen:	13.744 m^2	=1,37 ha	= 81,1%

4.5 Durchführung der Maßnahme

Erforderlich ist eine Bodenordnung, die die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es wird aufgrund von nur 2 Eigentümern in diesem Gebiet mit einer zügigen Umsetzung gerechnet.

Weiterhin ist das Gebiet archäologisch komplett untersucht worden. Hierbei ergaben sich keine nennenswerten Funde. Damit stehen einer Erschließung im Jahr 2013/14 keine wesentlichen Schwierigkeiten im Wege.

Die Erschließung ist auf privater Basis durch eine Erschließungsgesellschaft vorgesehen.

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Umweltbericht

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Die Gemeinde Essingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Baumgärten Nord, 2. Bauabschnitt“ als Allgemeines Wohngebiet beschlossen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Essingen.

Die Bebauung ist maximal 2-geschossig vorgesehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine zentrale Regenrückhaltung. Das Wasser wird über eine eigene Regenwasserleitung Richtung Hainbach abgeleitet und zur Versickerung und Verdunstung zurückgehalten.

5.2 Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

5.2.1 Rechtliche Vorgaben

Der Umweltbericht erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB als Teil der Begründung.

5.2.2 Landesplanerische und bauleitplanerische Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Das Plangebiet ist als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen ausgewiesen worden. Nördlich angrenzend befindet sich ein Regionaler Grünzug.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

5.2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Natura 2000

Natura 2000-Flächen oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

5.2.4 Schutzgebiete

Im Süden des Plangebietes ist der Talraum des Hainbachs als schutzwürdiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima Stufe II und III festgesetzt. Der Talbereich wird als potenzieller Entwicklungsbereich hoher Priorität zur Umsetzung im Rahmen landespflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Hier sollen extensive Feucht- und Nassstandorte und gewässerbegleitende Vegetationsräume zur Vernetzung und Strukturierung des Offenlandes entwickelt werden.

Zur Siedlungsentwicklung sollen Maßnahmen gegen großflächige Versiegelung getroffen werden. Das Plangebiet unterliegt dem archäologischen Grabungsschutz. Notwendige Erkundungsgrabungen sind bereits durchgeführt worden. Es ergaben sich keine nennenswerten Funde.

5.3 Beschreibung, Ermittlung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 BauGB

Naturraum / Relief

Essingen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland (Nr. 221), einer nach Nord und Ost abfallenden, von den Haardtrandbächen zertalten, 15 km breiten Löß-Platte. In den Kaltzeiten des Pleistozäns wurden hier mächtige äolische Sedimente in Form von Löß, Sandlöß und Flugsand abgelagert.

Essingen gehört zum geomorphologischen Teilbereich der Schwegenheimer Lößplatte (Nr. 221.4) einer durch flach eingemuldete Haardrandbäche in sich gegliederte Lößplatte, die von Westen nach Osten abfällt. Das Planungsgebiet liegt südexponiert am Talbereich des Hainbaches im Übergang zur Lößplatte auf einer Höhe von ca. 145 m ü. NN. Das Tal wird im Norden vom rebenbewachsenen Sonnenberg begrenzt (außerhalb des Plangebietes).

Klima / Luft

Es herrscht eine trockenwarme Witterung von Mai – Juli vor, es bestehen geringe jährliche Niederschläge (600 – 650 mm) und eine mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur von 8,5 – 9,0°C. Es dominieren West- und Südwestwinde.

- Lokalklimatisch entlastende bzw. belastende Klimatope

  Die Rebflächen und Ackerflächen stellen wirksame Kaltluftproduzenten dar. Die auf ihnen entstehende Kaltluft ist in austauscharmen Strahlungswetterlagen (Windstille, klarer Himmel und starke nächtliche Abkühlung) wichtig für die Luftzufuhr und damit für den Austausch belasteter, aufgeheizter Luft in den Ortschaften. In diesem Fall fließt die Kaltluft nach Osten ab, mit geringen positiven Auswirkungen auf die unterliegende Gemeinde Hochstadt.

- Lokal wirksame Windsysteme und Wirkungsräume

  Da die Freiflächen des Planungsgebietes nur mittelbar dem Hainbach zugeordnet sind, kommt ihnen keine lokalklimatische Bedeutung als Ausgleichsraum gegenüber den stärker erwärmten Siedlungsbereichen östlich von Essingen zu.

- Emissionen und Luftbelastung

  Luftbelastungen und Emissionen liegen nur in geringem Umfang aus den Siedlungsbereichen am westlichen Rand des Untersuchungsraumes durch Hausbrand und Verkehr vor.

Böden

Aufgrund allgemeiner Bewertungsrahmen ist die Leistungsfähigkeit der Böden des Planungsgebietes durch die Löß-Lehm-Auflage mit einer 40 cm starken Oberbodenschicht charakterisiert.

Dies ergibt eine hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion sowie auf die Produktionsfunktion für die Landwirtschaft.

Wasser

Das Grundwasser wird nach folgenden Funktionen bewertet:

- Wasserdargebot im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung

  Das Plangebiet liegt im weiteren Einzugsbereich für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Deckschichten mäßig einzustufen (knappe Grundwasser in Schottern unter Löß). Die Grundwasserhöffigkeit beträgt < 1 l/sec.

- Wasserreservoir für die natürliche Vegetation u. Lebensraum von Tieren

  (oberflächennahes Grundwasser)

  Das Grundwasser als standortprägendes Element für die natürliche Vegetation sowie als Lebensraum von Tieren kommt nur in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser zum Tragen (< 2 m). Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer.

- Verschmutzungsempfindlichkeit

  Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der Deckschichten und der großen Grundwasserflurabständen als gering zu bewerten.

Heutige potenzielle Vegetation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Perlgras – Buchenwald und Waldmeister – Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum).

Nutzung / reale Vegetation

Das Plangebiet wird teils als Weinbaufläche und teils als Ackerbaufläche intensiv bewirtschaftet. Der Unterwuchs hat nur eine geringe oder keine Artenvielfalt (Chenopodietea).

Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt nordöstlich des bebauten Siedlungsbereichs und hat kaum Bedeutung für die Erholung. Die Ackerbau- und Weinbauflächen zeigen sich als

ausgeräumte Monokulturen. Landschaftsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild ist das Gebiet daher insgesamt von geringer Bedeutung.

Tierwelt

Es konnten weder auffällige noch seltene Tierarten nachgewiesen werden.

Die vorgefundene Fauna beschränkt sich auf Ubiquisten. Tierökologische Funktionen wie Brutplatz, Nahrungsraum, Migrationsraum usw. erfüllen im Untersuchungsraum keine Flächen. Sie haben keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung innerhalb der ausgeräumten Weinbauflächen.

Arten der Roten Liste von Rheinland Pfalz / BRD konnten nicht nachgewiesen werden.

Arten- und Biotopschutz

Die Bewertung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz resultiert aus der bundesweiten und regionalen Gefährdung der Biotoptypen nach der Roten Liste Deutschland (RIECKEN et. Al. 1994), ferner aus ihrer Funktion als Lebensraum für einheimische Pflanzen- und Tierarten und den Möglichkeiten zu ihrer Wiederherstellung.

Prinzipiell gilt, dass gefährdete Biotoptypen hochwertig sind, sonstige artenreiche oder allenfalls mittelfristig wiederherstellbare Biotoptypen mittelwertig und artenarme, leicht wiederherstellbare, Biotoptypen geringwertig sind.

Die intensiv genutzten Acker- und Weinbaugebiete sind durch den Eintrag von Pestiziden und Herbiziden belastet. Die Artenvielfalt ist gering. Sie bieten lediglich einer kleinen Zahl häufiger Arten geeignete Lebensbedingungen. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist gering.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

0 - Variante

Bei Nichtdurchführung der Bebauung würden die Weinbauflächen erhalten bleiben. Dies bedeutet eine Belastung des Bodens und des Grundwassers mit Schadstoffen durch Pestizid- und Düngemitteleintrag und eine Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Maßnahmen der Bewirtschaftung. Auf den intensiv genutzten Ackerbau- und Weinbauflächen entwickeln sich keine naturnahen Standorte und es gibt keine Artenvielfalt, die wiederum für den Tierartenbestand als Lebensraum von Bedeutung wäre.

5.5 Beurteilung der geplanten Bebauung

5.5.1 Vorhandene Belastungen

Die vorhandenen Belastungen sind unter dem Titel 0 – Variante beschrieben.

5.5.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut / Bestandbewertung	Auswirkung	Eingriffsbewertung
Boden **Hoch**	- Verlust aller Bodenfunktionen als Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen und landwirtschaftlichen Produktionsflächen Plangebiet gesamt: 1,69 ha Verkehrsflächen: 0,30 ha Bebauung: 0,55 ha	**Hoch** Bodenverlust Versiegelung ca. 0,85 ha
Klima **Mäßig bedeutend**	- Verlust von Verdunstungsflächen - Verlust der klimatischen Ausgleichs-funktion - Zusätzliche klimatische Belastungen durch Hausbrand und Verkehr - Frischluftentwicklung auf privaten und öffentlichen Grünflächen (0,83 ha)	**Ohne erhebliche Veränderung** Verlust von klimat. Ausgleichsfunktion: ca. 0,85 ha
Wasser **Mäßig**	- Verlust der Versickerungsflächen - Potenzielle Reduzierung des Schadstoffeintrags (1,69 ha intensive Landwirtschaft) - Potenzielle Gefährdung durch Schadstoffeintrag aus Verkehrsflächen	**Insgesamt ohne bedeutende Verän-derung** Versickerungsflächen: Verlust 0,85 ha Insgesamt eine leichte Verbesserung der Bilanz der Schadstoffeinträge
Vegetation **Gering**	- Verlust von landwirtschaftlichen Monokulturen - Verlust von Lebensraum - Ausweisung von ca. 0,83 ha Grün-flächen / Gartenflächen mit pot. größerer Artenvielfalt / Ubiquisten	**Ökologisch ausgeglichen**
Tierwelt **Gering**	- Verlust von Lebensraum - Ausweisung von Gartenflächen	**Insgesamt ökologisch ausgeglichen** Lebensraumverlust Verbesserung der Vielfalt der Lebens-räume: 0,83 ha
Landschaftsbild / Erholung **Gering**	- Verlust landwirtschaftlicher Flächen - Ausweisung von öffentlicher Grünfläche - Baumpflanzungen im Straßenraum	**Geringer Eingriff in eine vorhandene größere Baulücke**
Mensch **Hoch**	- Ausweisung von Bauflächen mit hohem Gartenanteil, Gewinn an Lebensqualität	**Positiver Effekt durch Schaffung von Bauplätzen**

5.5.3 Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

FFH – und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

5.5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind kaum zu vorhanden. Sonstige Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung bestehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht. Die Erschließung von Bauflächen mit einem geplanten guten Wohnraumfeld wirkt sich positiv auf die neuen Bewohner aus.

5.5.5 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

5.5.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die künftigen Emissionen sind nur gering (Verkehr, Hausbrand). Durch gesetzliche Verordnungen werden diese im Baugebiet bereits relativ gering ausfallen. Sonstige Vermeidung:

- Hinweis zum Bodenschutz bei Bauvorhaben
- Hinweis zur ökologischen Regenwassernutzung durch Sammeln von Brauchwasser in Zisternen und dezentrale Regenwassernutzung durch Rückhaltung auf privaten Grundstücken.

5.5.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Diesbezüglich sind lediglich Maßnahmen der privaten Grundstückseigentümer möglich, die durch Hinweise im Bebauungsplan zur Kenntnis gebracht werden. Zu nennen sind hier:

- Hinweis zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie, Erdwärme)

5.5.8 Darstellung im Landschaftsplan sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Bezüglich des Vorhabengebietes liegen dem Verfasser keine auf das Vorhaben bezogenen Darstellungen vor.

5.5.9 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind keine unzumutbaren Luftbelastungen zu erwarten. Durch die vorherrschende Windrichtung werden keine Siedlungsbereiche (z. B. durch Hausbrand) betroffen. Weiterhin ist das Gebiet gut durchlüftet. Defizite bestehen nicht.

5.5.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Belangen der vorgenannten Schutzgüter erkennen.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>

- Schonender Umgang mit zu beseitigenden Oberboden durch Zwischenlagern und Wiederverwendung

<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>

- Reduzierung der Bauhöhe und Festsetzung von geneigten Dächern zur Minderung der Beeinträchtigung des Luftaustausches und des Landschaftsbildes, Reduzierung der Geschosshöhen vor der Kuppenausbildung.
- Verwendung von wasserdurchlässigem Belagsmaterial für befestigte Flächen zur Reduzierung des Grundwasserverlustes.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich</u>

- Baumpflanzungen entlang und an den Verkehrsflächen zum Ausgleich des Vegetationsverlustes und zur Reduzierung der klimatischen Beeinträchtigungen.
- Anlage einer Ortsrandbepflanzung

<u>Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes</u>

- Das Defizit wird über eine Maßnahme des Ökokontos ausgeglichen werden.

5.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Als alternatives Plangebiet für Wohnen bietet sich in Essingen nur noch die Fläche westlich der L 542 an. Dieses Gebiet – „Rotäcker“, kann ähnlich wie das Plangebiet „In den Baumgärten“ als Abrundung der Ortsstruktur angesehen werden. Es greift allerdings sehr viel stärker in die freie Landschaft und in intensiven Weinbau ein.

Eine Gegenüberstellung der beiden Gebiete bringt für den Bereich „In den Baumgärten – Nord, 2. Abschnitt“ einige Standortvorteile:

Vergleichende Beurteilung der Baugebiete „In den Baumgärten Nord“ und „Rotäcker“

Kriterien	In den Baumgärten Nord	Rotäcker
Erschließungskosten Innere Erschließung Äußere Erschließung	++ Geringe Erschließungskosten ++ Keine Erschließungskosten	+ Durchschnittliche Erschließungskosten - Anschluss an L 542 schwierig
Verfügbarkeit	++ Aufgabe der LN-Flächen	0 LN–Flächen noch im Betriebsvermögen
Störfaktoren	++	0 Lärm von L 542 erheblich höher
Städtebauliche Aspekte Wohnqualität Fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Einbindung in die örtliche Struktur Städtebauliche Gestaltung	++ Ruhige Randlage, leicht nach Süden geneigter Hang + ca. 500 m + Abrundung des Ortsbereichs + Abwechslungsreiche Gestaltung durch Hangsituation	++ Ruhige Lage, teils sehr schöne Aussichten auf den Haardtrand + ca. 100 m + Abrundung des Ortsbereichs - Durch Lage auf der Riedelfläche sehr exponiert
Verkehrliche Anbindung ÖPNV Individualverkehr	+ fußläufiger Anschluss + Gute Erreichbarkeit über L 542	0 noch fußläufiger Anschluss + Anschluss über L 542
Nutzungskonkurrenz	+ Weinbau, flurbereinigt Bodengüte: gut Keine Existenzbedrohung durch landwirtschaftlichen Bodenentzug	- Weinbau, flurbereinigt Bodengüte: gut Existenzbedrohung durch landwirtschaftlichen Bodenentzug
Ökologie Eingriff	0 Eingriff in landwirtschaftliche Monokultur, Reben und Ackerflächen	0 Eingriff in landwirtschaftliche Monokultur
Nutzung alternativer Energien	+ Ausrichtung der Gebäude nach Süden möglich	+ Ausrichtung der Gebäude nach Süden möglich

Wesentlich für die künftige Entwicklung für das Gebiet „In den Baumgärten Nord“ ist die günstige Erschließung des Gebietes.

5.8 Zusätzliche Angaben

5.8.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Die Bewertungsmethodik zum Eingriff in Natur und Landschaft ist in der Landespflegerischen Begleitplanung dargestellt.

5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um frühzeitig unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen entgegen wirken zu können. In diesem Sinne müssen im Plangebiet keine besonderen Maßnahmen festgelegt werden.

5.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Essingen plant die Bebauung des Gewanns „In den Baumgärten Nord - 2. Abschnitt“. Derzeit werden diese Flächen teils weinbaulich teils ackerbaulich genutzt.

Mit Ausnahme des Bodens, der eine besondere funktionale Bedeutung für den Naturhaushalt hat (Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser, Lebensraum für Flora und Fauna, hochwertige Produktionsfläche, klimatische Ausgleichsfunktion durch Kaltluftentstehung auf den Weinbauflächen), ist die Bedeutung der Schutzgüter, Wasser, Natur- und Landschaft, Arten- und Biotope und Tierwelt nur mäßig bis gering zu bewerten, da es sich bei der zur Umnutzung bestimmten Flächen um ökologisch geringwertige Weinbauflächen und Ackerflächen handelt. Gesetzlich geschützte Flächen oder Biotope werden nicht betroffen. Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes werden keine erheblichen Nachteile für das Gebiet entstehen. Für den Menschen ergeben sich Vorteile durch das Wohnen mit großen Gartenanteilen.

Bei Nichtdurchführung der Bebauung würden die intensiven Weinbauflächen bestehen bleiben mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und den Arten- und Biotopschutz auf Grund der Veränderung des natürlichen Bodengefüges, der Monokultur und der Schadstoffeinträge durch Spritzmittel und Düngung.

Die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung bezieht sich im Wesentlichen auf die Minimierung der Boden- und Grundwasserbeeinträchtigung und auf die Baumpflanzungen im Straßenraum zum Ausgleich des Vegetationsverlustes. Die relativ dichte Bebauung sieht keine Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes vor.

Aufgrund der daraus resultierenden hohen Flächenversiegelung von ca. 50%, besteht ein Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Größenordnung von 2500 m^2, der im Rahmen des Öko-Kontos auf dem Grundstück Plan Nr. 6418/1 ausgeglichen werden kann.

5.9 Zusätzliche Angaben

Das Plangebiet soll im Rahmen einer Baulandumlegung neu geordnet werden.

Die Erschließung ist für das Jahr 2013 / 2014 beabsichtigt. Die Durchführung wird von den Grundstückseigentümern getragen. Die Gemeinde wird sich finanziell an der Maßnahme nicht beteiligen, soweit keine eigenen Grundstücke eingebracht werden.

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Fachbeitrag Naturschutz

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de

6 Fachbeitrag Naturschutz

6.1 Einleitung

6.1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Essingen beabsichtigt das Gebiet "In den Baumgärten Nord" im Nordosten von Essingen zu erschließen.

Im Rahmen dieses landespflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan „In den Baumgärten Nord“ sollen gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Ansprüchen des Baugesetzbuches die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beachtet und entsprechend den Regelungen des § 17 Landespflegegesetz Rheinland – Pfalz bearbeitet werden.

In diesem Beitrag wird zunächst der Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet ermittelt und bewertet. Anhand der Analyse werden landespflegerische Zielvorstellungen über Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt. Diese Zielvorstellungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit der Bebauungskonzeption abgestimmt. Die aus diesem Abwägungsprozess entwickelten Maßnahmen bzw. Feststellungen werden in den Bebauungsplan integriert.

6.1.2 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan und Randnutzungen

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Westlich und südlich schließt sich ein bestehendes Wohngebiet an. Die Flächen des Talbereiches sind als Grünflächen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet.

Regionaler Raumnutzungsplan

Ein regionaler Grünzug verläuft angrenzend an das Planungsgebiet im Osten und im Süden der Gemeinde Essingen. Der Ort selbst liegt in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Das Plangebiet ist als geplante Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen worden.

Landschaftsplanung

Im Süden des Planungsgebietes ist der Talraum des Hainbaches als schutzwürdiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima Stufe II und III festgesetzt. Die Siedlungsgrenze soll durch Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt werden, da angrenzende Flächen zur Biotypentwicklung (am Hainbach) und zur Biotopvernetzung genutzt werden sollen. Der Talbereich wird als potenzieller Entwicklungsbereich hoher Priorität zur Umsetzung im Rahmen landespflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Hier sollen extensive Feucht- und Nassstandorte und gewässerbegleitende Vegetationssäume entwickelt werden zur Vernetzung und Strukturierung des Offenlandes. Zur Siedlungsentwicklung sollen Maßnahmen gegen großflächige Versiegelung getroffen werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb oder mittelbar angrenzend an ein Natura 2000 – Gebiet.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet in der Größe von ca. 1,69 ha liegt am Ostrand des bestehenden Ortskerns. Es besteht hier ein südexponierter Hang, der von ca. 151 auf 145 m ü. NN abfällt.

6.2.2 Naturraum / Relief

Essingen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland (Nr. 221), einer nach Nord und Ost abfallenden, von den Haardtrandbächen zertalten, 15 km breiten Platte. In den Kaltzeiten des Pleistozäns wurden hier mächtige äolische Sedimente in Form von Löß, Sandlöß und Flugsand abgelagert.

Essingen gehört kleinteilig zum geomorphologischen Teilbereich der Schwegenheimer Lößplatte (Nr. 221.4) einer durch flach eingemuldete Haardtrandbäche in sich gegliederte Lößplatte, die von Westen nach Osten abfällt. Das Planungsgebiet liegt südexponiert oberhalb des Talbereichs auf einer Lößplatte und wird im Süden vom rebenbewachsenen Sonnenberg begrenzt.

6.2.3 Klima

Großklimatisch liegt Essingen im Klimabereich des Vorderpfälzischen Tieflandes. Das Vorderpfälzische Tiefland besitzt als Teil des Oberrheingrabens einen klimatischen Sonderstatus. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 9 und 10° C (Station Neustadt). Die Jahresniederschläge liegen zwischen 600 und 650 mm/a. Durch die hohen Sommertemperaturen beträgt die Verdunstung nur zwischen 400 - 500 mm/a. Die regionalen Winde kommen ganzjährig überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Diese übergeordnete klimatische Situation wird von den örtlichen Gegebenheiten des Planungsgebietes modifiziert. Die landwirtschaftlichen Flächen produzieren Kaltluft. Die Kaltluft fließt nach Süden in Richtung auf den Talbereich ab. Die bestehende Bebauung (Baugebiet „Baumgärten Nord“, BA I und „Krautstücken“) verhindert aber den Abfluss und lässt nur ein Durchsickern zu, was schließlich dazu führt, dass von der Kaltluft des Plangebietes nur wenig den Talbereich erreicht.

Durch die Lage des Plangebietes im Windschatten der Gemeinde ergeben sich für die Durchlüftung keine Nachteile, da das Gebiet an die Kuppenhöhe der nördlich angrenzenden Lößplatte heranreicht und damit exponiert zur Hauptwindrichtung liegt.

6.2.4 Böden / Geologie

Die Ortsgemeinde Essingen liegt im Bereich des Oberrheingrabens. Die Geologie des Oberrheingrabens ist gekennzeichnet durch eine mächtige Lockergesteinsabfolge, welche die Festgesteine überlagert. Die Sedimente wurden überwiegend im Tertiär abgelagert (überwiegend Tone, Mergel; im Pliozän fluviatile Schüttungen). Sie besitzen im Bereich um Essingen eine Mächtigkeit von über 2000 m. Das liegende Tertiärs besteht aus Sedimentgestein des Mesozoikums (Keuper). Über der tertiären Schichtfolge wurden im Quartär weitere fluviatile Sedimente (Sande, Kiese) abgelagert. Dieser wiederum sind in weiteren Bereichen durch Löß und Lößlehm überdeckt.

Der Untergrund in dem untersuchten Bebauungsgebiet „In den Baumgärten“ Nord – 1. BA wird oberflächennah aus quartären Sedimenten aufgebaut, welche hier als Löß, Lößlehm sowie Tonen mit wechselnden Schluff- und Sandgehalten bestehen. Die Quartärsedimente werden durchweg von sehr geringmächtigen und nur lokal bis zu 0,40 m mächtigen Mutterbodenschicht überdeckt.

6.2.5 Wasserhaushalt / Gewässer

Im Planungsgebiet selbst bestehen keine Oberflächengewässer. Im Süden des Planungsgebietes verläuft der Hainbach in östlicher Richtung. Er ist kritisch belastet. Als Hauptursachen der Gewässerbelastung sind nicht oder unzureichend geklärte Abwässer im Einzugsbereich der Gewässer verantwortlich.

Die Gemeinde liegt im Bereich der Porengrundwasserleiter, die aufgrund ihres großen Filtrations- und Rückhaltevermögens für Schadstoffe hinsichtlich der Grundwasserbeschaffenheit eine gut reinigende Wirkung besitzen. Die Gesteine weisen einen großen nutzbaren Hohlraumgehalt auf, der umfangreiche Wassergewinnung zulässt. Das Grundwasser fließt von Süd-West nach Nord-Ost und befindet sich mehr als 5 m unter Gelände. Im Talbereich steht das Grundwasser höher an (< 2 m unter GOK). Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht gänzlich auszuschließen, zumal in tieferen Lagen durchlässigere Schichten bestehen.

6.2.6 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

<u>Heutige potentielle natürliche Vegetation</u>

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum). Im Talbereich des Hainbaches ist die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) in basenreicher Ausbildung und feuchter oder wechselfeuchter Variante.

<u>Nutzung und reale Vegetation</u>

Für die Umnutzung werden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um intensiv genutzte Weinbaugebiete (ca. 50 %) und Ackerflächen (Hackfrüchte und Mais) ohne nennenswerte Begleitflora (ebenfalls ca. 50 %).

Der im Baugebiet „In den Baumgärten – 1. BA“ vorgesehene Grünstreifen als Puffer zur landwirtschaftlichen Fläche ist noch nicht angelegt worden (Hinweis: diese Fläche wird aus dem Gebiet des 1. BA in den 2. BA übernommen).

Tierwelt

Im Planungsgebiet selbst wurden keine näheren faunistischen Aufnahmen gemacht. Die Siedlungsstrukturen und die landwirtschaftliche Nutzung schränken die Artenzahl ein. Es besteht jedoch eine Kartierung auf einer Wiesenfläche östlich des Plangebietes. Hier wurden verschiedene seltene Insekten und Vögel kartiert u. a. Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Pfauenauge und kleiner Fuchs. Seltene oder schützenswerte Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht beobachtet.

6.2.7 Landschaftsbild / Erholung

Es handelt sich um einen Siedlungsrandbereich, der als Baulücke bezeichnet werden kann. Das Plangebiet liegt nördlich des Hainbachtales. Die landwirtschaftlichen Flächen sind ausgeräumt. Der landwirtschaftliche Weg im Norden (Sauhübelweg) wird primär von der Landwirtschaft genutzt, dient aber auch als Spazier- und Radweg.

6.2.8 Bewertung des Biotoppotentials

Die Bodenleistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Boden (Bodenpotenzial) wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

1. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf
2. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe
3. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation
4. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde
5. Boden als Standort für Kulturpflanzen.

Die bindigen Lockergesteine sind durchweg als schwach durchlässig einzustufen. Die Bewertung nach dem Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ erbrachte für das Untersuchungsgebiet „In den Baumgärten“ keine Eignung für Versickerungsmaßnahmen. Die Pufferungsfähigkeit der Böden ist dagegen gut bis mäßig. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Die nutzbare Feldkapazität (Speicherfähigkeit des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser) dieser Böden ist hoch.

Die Eignung der Böden für die Landwirtschaft ist gut. Naturnahe Extremstandorte und Sonderstandorte (hinsichtlich Wasserhaushalt, Nährstoffversorgung und/oder Bodenreaktion), auf deren Vorhandensein spezialisierte und häufig gefährdete Tiere und Pflanzen angewiesen sind, existieren im Planungsgebiet nicht.

Die Winderosionsempfindlichkeit der Böden ist aufgrund des bindigen Bodens als mäßig einzustufen. Es besteht allerdings eine Gefährdung durch Wassererosion.

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen) gelten können, existieren im Planungsgebiet nicht.

Aufgrund dieser Bewertungsmerkmale, ist die Leistungsfähigkeit der Böden des Planungsgebietes zusammenfassend als ‚bedeutend' einzustufen. Dies ergibt sich insbesondere durch die hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion sowie auf die Produktionsfunktion für die Landwirtschaft.

Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Grundwasser wird anhand von folgenden Funktionen und Leistungen ermittelt:

1. Wasserdargebot im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung
2. Wasserreservoir für die natürliche Vegetation und Lebensraum von Tieren (oberflächennahes Grundwasser)

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Deckschichten mäßig einzustufen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der Deckschichten als gering zu bewerten. Detaillierte Angaben zu Nähr- und Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes können Belastungen aber weitgehend ausgeschlossen werden, da die Nitratauswaschungsempfindlichkeit der Böden als gering bewertet werden kann.

Das Grundwasser als standortprägendes Element für die natürliche Vegetation sowie als Lebensraum von Tieren kommt insbesondere in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser zum Tragen (< 2m), was so lediglich im Bereich des Hainbachs anzutreffen ist. Im Plangebiet ist periodisch mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Das Grundwasserpotenzial ist somit im geplanten Baugebiet als gering einzustufen.

Klima

Die klimatische Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes wird anhand folgender ausgleichender bzw. entlastender lokalklimatischer Funktionen bzw. folgender belastender Faktoren ermittelt:

1. Lokalklimatisch entlastende bzw. belastende Klimatope
2. Lokal wirksame Windsysteme und Wirkungsräume
3. Emissionen und Luftbelastung

Emissionsbelastungen liegen im Untersuchungsgebiet nur in vernachlässigbarem Umfang durch Hausbrand vor. Die landwirtschaftlichen Flächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen.

Die Kaltluft wird durch die überwiegende Windrichtung aus Südwest nicht in die Siedlungsbereiche transportiert und kann somit keine Ausgleichsfunktion für die klimatisch belasteten Siedlungsbereiche bieten. Durch die Hanglage entstehen Talwinde in Richtung Hainbach, wodurch ein Luftaustausch bewirkt wird. Aufgrund der geringen klimatischen Belastungen, kann das Plangebiet als ‚weniger bedeutend' eingestuft werden.

Tierwelt

Die Lebensraumeignung landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Monokulturen und des Spritz- und Düngemitteleinsatzes nur gering. In der Nähe der Wohnbebauung sind nur häufig vorkommende Tierarten zu erwarten, die menschliches Einwirken gewohnt sind. Bezüglich der Tierwelt ist das Untersuchungsgebiet somit nur von geringer Bedeutung.

Bioökologische Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz resultiert aus der bundesweiten und regionalen Gefährdung der Biotoptypen nach der Roten Liste Deutschland (RIECKEN et. Al. 1994), ferner aus ihrer Funktion als Lebensraum für einheimische Pflanzen- und Tierarten und den Möglichkeiten zu ihrer Wiederherstellung.

Prinzipiell gilt, dass gefährdete Biotoptypen hochwertig sind, sonstige artenreiche oder allenfalls mittelfristig wiederherstellbare Biotoptypen mittelwertig und artenarme, leicht wiederherstellbare, doch aus Arten- und Biotopschutzsicht nicht förderungswürdige Biotoptypen geringwertig sind. Nach diesem Wertrahmen sind die landwirtschaftlichen Flächen weitgehend ohne Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzflächen sind aufgrund ihres Alters und ihrer Ausprägung von mittlerer Bedeutung, da sie standortgerecht sind und in absehbarer Zeit wieder herstellbar. Sie können als Elemente der Biotopvernetzung dienen und bieten Lebensraum für Tierarten. Die Nussbäume sind erhaltenswert. Die Wiesenflächen sind hier aufgrund eingeschränkten Artenreichtums und der randlichen Beeinträchtigung durch die Weinbauflächen von geringer Bedeutung. Ebenfalls mäßig ist die Bedeutung der Gärten, da auch hier die Artenvielfalt auf den betroffenen Parzellen gering ist und mit Schadstoffeintrag aufgrund von Düngemitteln und Pestiziden zu rechnen ist. Die Naturnähe der Gärten ist eingeschränkt, die Wiederherstellbarkeit ist einfach. Auch die ökologische Bedeutung des Uferstreifens am Hainbach ist eingeschränkt, da die Ufervegetation stark von der Brennnessel überformt ist, was auf hohen Nährstoffeintrag aus den Ackerflächen hinweist.

Insgesamt ist die bioökologische Bedeutung des Plangebietes ‚gering' zu bewerten.

Orts- und Landschaftsbild

Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund seiner Eigenart, seiner Vielfalt und Möglichkeit zur Naturbeobachtung sowie seiner Raumwirkung als gering einzustufen. Der Ortsrand ist zur freien Landschaft noch nicht klar definiert. Die Monokulturen der landwirtschaftlichen Flächen sind für das Landschaftsbild und die Erholung nicht von Bedeutung.

6.3 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose

6.3.1 Städtebauliche Planung

Das Baugebiet „In den Baumgärten Nord – 2. BA“ wird die städtebauliche Lücke füllen, die aufgrund des 1. Bauabschnitts in Hinblick auf den Bedarf bewusst offen gehalten wurde. Es ergibt sich somit eine reine Ergänzung bereits vorgegebener Straßenführungen, Kanal- und Versorgungsleitungen sowie eine bauliche Anpassung an den Bestand.

Der im 1. Abschnitt vorgesehene Grüngürtel zur landwirtschaftlichen Nutzung (Puffer) wurde bisher noch nicht angelegt. Da dieser Grüngürtel auch nicht als Gliederungselement oder als innerörtliche Grünzäsur benötigt wird, denn hierfür ist die Notwendigkeit aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes „Baumgärten“ nicht vorhanden, kann diese Ausweisung entfallen.

Auch die künftige Bauweise folgt den Vorgaben aus dem 1. Bauabschnitt. So wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein - zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Geplant sind entsprechend den allgemeinen Wünschen der Bauplatzbewerber Einzelhäuser oder (im geringeren Umfang) auch Doppelhäuser. Mit dieser Bauweise ergibt sich am künftigen Ortsrand im Nordosten von Essingen auch ein guter Abschluss zur freien Landschaft.

6.3.2 Landespflegerische Zielvorstellung

Zunächst sind - unabhängig von der beabsichtigten Nutzung - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Umweltvorsorge aufzuzeigen. Aus der Bestandsaufnahme und den planerischen Vorgaben werden folgende Ziele für das Gebiet und seine Umgebung abgeleitet:

Generell ist das landespflegerische Ziel, die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Naturfaktoren von Klima, Boden, Wasser, Flora/Fauna und das Landschaftsbild zu erhalten.

Aus der Bestandsaufnahme und den planerischen Vorgaben wird folgendes Entwicklungsziel für das Plangebiet vorgesehen:

<u>Klima:</u>

- Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches und eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Dimension der Bebauung.

<u>Boden / Wasser:</u>

- Weitgehende Erhaltung des Bodens und seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit sowie Vermeidung von Grundwasser- und Gewässer-verunreinigung durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen extensiver Nutzung.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch naturnahe Regenwasser-bewirtschaf-tung im Baugebiet.

Flora / Fauna / Landschaftsbild:

- Die Entwicklung einer planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Biotopsystemen durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Baumpflanzungen zur Minderung potenzieller Wärmestaus und zum Schutz des Bodens, sowie des Grundwassers.
- Eingrünung des Baugebietes nach Osten und Norden (Ortsrandpflanzung).

6.3.3 Beurteilung der geplanten Bebauung (Konfliktanalyse)

Vorhandene Belastungen

Im Rahmen einer Wirkungs- und Konfliktanalyse wird dargestellt, welche Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bei Realisierung des Baugebietes zu erwarten sind.

Zur Abschätzung der Höhe und des Umfangs des geplanten Eingriffs werden zunächst die vorhandenen Grundbelastungen aufgezeigt.

Das Plangebiet unterliegt folgenden Störungen und Belastungen:

Boden / Wasser	Schadstoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung (Pestizide /Düngemitteleintrag)
Flora / Fauna	Eutrophierung des Vegetationsbestandes
	Geringe Diversität
Orts-/ Landschaftsbild	Landwirtschaftliche Monokultur, wenig strukturiert - Baulücken

Allgemeine Konfliktanalyse

Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen der Bebauungsmaßnahme im Plangebiet aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen:

- Veränderung von Standortfaktoren durch Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager).
- Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
- Grundwassergefährdung durch Abschwemmen von Stoffen (Stäube, Schadstoffe).
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge.

Nutzungsbedingte Wirkungen:

- Zunehmender Nutzungsdruck auf die angrenzenden Natur- und Erholungsräume.

Darstellung der Eingriffe auf die naturraumbezogenen Faktoren

Klima

Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet verändert durch den Verlust an Verdunstungs- und Versickerungsflächen. Die Erhöhung der Wärmerückstrahlung führt allerdings zu kaum messbar höheren Lufttemperaturen. Die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes entfällt allerdings weitgehend, was sich allerdings kaum auswirken wird. Es treten geringe Beeinträchtigungen durch erhöhte Schadstoffbelastungen der Luft aufgrund nutzungsbedingter Immissionen (Kfz-Verkehr) auf.

Boden

Die Versiegelung von Flächen bewirkt einen großen Verlust aller Bodenfunktionen als Pflanzenstandort, Tierlebensraum, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen und zum Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Dies ist als hohe Beeinträchtigung zu bewerten, da Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht ersetzbaren Naturfaktoren gehört. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Oberbodenabtrag, Auffüllung, Bodenumlagerungen, Nähr- und Schadstoffeintrag (gärtnerische Nutzung) und Bodenverdichtung zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist hoch.

Flora / Fauna

Es sind Beeinträchtigungen durch den Lebensraumverlust aufgrund von Versiegelung und Überbauung zu erwarten - ebenso eine Zunahme der Störwirkungen durch die geplante Nutzung. Im Bereich der geplanten Retentionsfläche ist eine Aufwertung durch standortgerechte Bepflanzung zu erwarten. Durch die Anlage von Gärten entsteht eine größere Vielfalt - allerdings nur durch siedlungsangepasste Arten.

Wasserhaushalt / Gewässer

Durch die Versiegelung entstehen ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Oberflächenabfluss mit Belastungen für die Kläranlage und die Vorflut. Es entsteht weiterhin eine mäßige Beeinträchtigung durch langfristige Gefährdung der Gewässer durch Abschwemmung und Versickerung wassergefährdender Stoffe (Verkehrsflächen).

Landschaftsbild / Erholung

Es ist eine geringe Beeinträchtigung aufgrund der visuellen Störung durch Baukörper und eine Zunahme von Lärmbelastungen durch den Verkehr zu erwarten.

6.3.4 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zu erwartende Nutzungskonflikte sind zu vermeiden und – sofern dies nicht möglich ist - zu mindern oder auszugleichen. Zur Minimierung des Eingriffs werden schonendere Alternativen oder Ausführungsarten am Ort des Eingriffs vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden all die Maßnahmen bezeichnet, nach denen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Wenn ein Ausgleich mit räumlich-funktionalem Bezug zum Eingriff nicht möglich ist, sind ausgleichende Maßnahmen an anderer Stelle im Naturraum vorzunehmen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben aufgelistet und ihre Auswirkungen auf die einzelnen Naturfaktoren dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>

- Schonender Umgang mit zu beseitigendem Oberboden durch Zwischenlagern und Wiederverwendung.

<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>

- Differenzierte Festsetzung der Bauhöhe zur Minderung der Beeinträchtigung des Luftaustausches und des Landschaftsbildes.
- Verwendung von wasserdurchlässigem Belagsmaterial für Wege und Parkplätze zur Reduzierung des Grundwasserdefizits.
- Ausweisung einer Retentionsfläche zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich</u>

- Pflanzgebote auf privaten Flächen zum Ausgleich des Vegetationsverlustes und zur Eingrünung des Baugebietes.
- Durchgrünung des Baugebietes mit Baupflanzungen und Pflanzgebote (Heckenpflanzungen) auf privaten Flächen.

6.3.5 Bewertung der einzelnen Naturraumfaktoren

<u>Klima</u>

Die Funktion der Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet entfällt ohne große Auswirkungen. Der lokalklimatische Luftaustausch wird durch die Bebauung kaum beeinträchtigt (offene Bauweise). Die klimatischen Beeinträchtigungen (Erhöhung der Temperatur, Reduzierung

der Verdunstungsrate) können durch die privaten und öffentlichen Grünflächen weitgehend ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Klima verbleiben kaum Defizite.

Boden

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgeboten kann Versiegelung teilweise vermieden werden. Die verbleibende gesamte Versiegelung beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 55% = 0,93 ha. Da der Boden zu den nicht wieder herstellbaren Schutzgütern gehört und einen hohen Funktionserfüllungsgrad als Filter und Puffer aufweist, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit in Höhe des versiegelten Flächenanteils.

Flora / Fauna

Der Vegetationsverlust der landwirtschaftlichen Monokulturen ist nur gering zu bewerten, da es sich um leicht regenerierbare Flächen geringer ökologischer Bedeutung handelt. Die gleiche Einschätzung betrifft auch die Fauna.

Wasser

Der Verlust an Grundwasserneubildung wird durch die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und die Retention von Außengebietsgewässern weitgehend ausgeglichen. Es besteht kaum Gefahr von Versickerung wassergefährdender Stoffe aus den Verkehrsflächen und die Beeinträchtigung des Grundwassers mit Schadstoffen aus der gärtnerischen Nutzung. Für das Schutzgut Wasser verbleiben daher keine Defizite.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Als besonders schutzwürdig gelten Bereiche mit natürlichen landschaftsprägenden Oberflächenformen, einem hohem Anteil naturnaher / natürlicher Biotope und traditioneller Kulturlandschaften. Diesen Rang hat das Plangebiet bisher nicht. Gemäß den vorgenannten Punkten besteht nur eine visuelle Beeinträchtigung durch die Bebauung und im geringen Umfang den Verlust einer Kulturlandschaft.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Außenwirkung) wird durch die Begrenzung der Bauhöhen und durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung minimiert. Eine wesentliche Maßnahme zur Einbindung in die umgehende Landschaft ist die Ortsrandbepflanzung am Sauhöbelweg sowie die östliche Randbepflanzung und die Durchgrünung des Baugebiets (hier insbesondere das Straßengrün).

6.3.6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Zur Erfassung eines evtl. notwendigen zusätzlichen Ausgleichsbedarfes werden der Bestand und die Planung einander gegenübergestellt. Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Flächen des Planungsgebietes erfolgt hilfsweise eine Flächenbilanzierung nach der Tabelle im Anhang 1 rein rechnerisch über Wertäquivalente. Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0 - 10 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0 als niedrigster und 10 als höchster Wert eingesetzt.

Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als Mittelwerte zu verstehen, die das Verhältnis der Biotoptypen in ihrer ökologischen Wertigkeit zueinander darstellt, um einen Flächenwert für den Ausgleich zu ermitteln. Es ist zu beachten, dass die eigentliche Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs verbal erfolgt.

6.3.7 Flächenbilanzierung

Bestand

Landwirtschaftliche Flächen	1,69 ha x 3 (Wertf.) =	5,07 VE
Gesamt:	1,69 ha	5,07 VE

Planung

Bebauung (1,37 ha x 0,4 GFZ)	0,55 ha x 0 (Wertf.) =	0,00 VE
Verkehrsflächen	0,28 ha x 0 (") =	0,00 VE
Gartenflächen (1,37 ha x 0,6)	0,82 ha x 4 (") =	3,28 VE
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha x 5 (") =	0,05 VE
Retentionsflächen		
Bäume im öffentlichen Straßenraum		
13 Stck. x 25 m^2	0,03 ha x 8 (") =	0,24 VE
Gesamt (ohne Fläche der Bäume):	1,69 ha	3,57 VE

Defizit: 5,07 VE (Bestand) – 3,57 VE (Planung) = 1,5 VE

Als Ausgleich sind folgende Flächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt worden:

Der noch zu erbringende Ausgleich von 1,5 VE, dies entspricht einem Flächenbedarf von ca. 2.500 m^2, wird über das Öko-Konto der Gemeinde auf dem Grundstück Plan Nr. 6218/1 abgebucht.

6.3.8 Fazit

Nach der Zustandserhebung und der Beurteilung der Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Potenziale kann festgestellt werden, dass der Eingriff in Bezug auf den aktuellen Zustand aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorruft. Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Naturschutzes. Die Pflanzgebote im Gebiet dienen einer wirksamen Ein- bzw. Durchgrünung der Bauflächen. Aufgrund der Lage des Baugebiets im Siedlungsrandbereich sind die landschaftlichen Beeinträchtigungen des Gebietes durch die Pflanzmaßnahmen und die Vorgaben zur Bebauung weitgehend minimierbar, jedoch nicht vollständig zu vermeiden. Es verbleiben

nicht ausgleichbare Defizite aufgrund des hochwertigen Ausgangspotentials im Bereich des Schutzgutes Boden.

Der Verlust der Grundwasserneubildungsrate kann durch die Maßnahmen zum Gewässerschutz (Renaturierung und Rückhaltung) als weitgehend kompensiert bewertet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Allgemeinen nicht gleichartig ausgleichbar. Eine flächenmäßige Kompensation des Eingriffs wurde vor Ort nicht erreicht. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 1,5 VE dies entspricht einem Flächenbedarf von ca. 2.500 m^2. Der fehlende Ausgleichsbedarf errechnet sich gemäß der geplanten Maßnahme anhand der Bewertungstabelle im Anhang. (Der fehlende Ausgleich in der Größenordnung von ca. 2.500 m^2 wird vom Öko-Konto der Gemeinde abgebucht. Diese Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abgesichert.)

6.4 Maßnahmenkonzept

Die nachfolgende zusammenfassende Darstellung führt alle Maßnahmen auf, welche im Rahmen des Ausgleichs für die Beeinträchtigungen der einzelnen Landschaftsfaktoren notwendig erscheinen. Die Bepflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erfolgen.

6.4.1 Festsetzung für private Grundstücke

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Generell sind Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten.

Grundsätzlich sollen standortgerechte Arten bevorzugt werden. Koniferen sind zu vermeiden. Jedes Gartengrundstück sollte mindestens einen Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation erhalten. Alternativ können auch Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Dabei sollten Regionalsorten verwendet werden. Auch im privaten Bereich sollte auf den Einsatz von chemischen Mitteln verzichtet werden.

<u>Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortsgerechten, dichten, mind. 2-reihigen Gehölzpflanzung zu begrünen, wobei je 10 m mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Art und Qualität der Gehölze ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

6.4.2 Festsetzung für öffentliche Grünflächen im Straßenraum

Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen

Es sind Laubbäume der Mindestqualität STU (Stammumfang) 14-16 cm, m. B. (mit Ballen) an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzupflanzen. Die Größe der Pflanzflächen muss mindestens 2 x 2 m betragen und gegen Überfahren geschützt sein.

Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche) ist als flache Mulde auszubilden, sukzessive zu entwickeln und naturnah zu unterhalten (keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden). Die Flächen sollten zweimal im Jahr gemäht werden, wobei Teilbereiche turnusmäßig von der Mahd auszunehmen sind. Das Mähgut ist zu entfernen, um den Boden auszuhagern.

6.4.3 Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren

Generell sollte auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden verzichtet werden.

Die Versiegelung sollte soweit wie möglich minimiert werden. Es wird die Verwendung von Pflasterbelägen mit großen Fugen auf Parkplätzen empfohlen, bzw. der Ausbau von verkehrsberuhigten Straßenflächen mit Pflasterbelägen. Der Fuß- und Radweg ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben sind zu beachten.

6.4.4 Zeitliche Durchführung

Die Kompensationsmaßnahmen müssen eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

6.4.5 Artenliste

Bäume im Straßenraum	Qualität: HST, STU 14 -16 cm.
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume für Gehölzpflanzungen	**Qualität: Heister, 2 x v, 80 – 100 cm**
Arten wie o. ä.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Sträucher	**Qualität: 2 x v, 60 – 80 cm**
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Korbweide
Viburnum opulus	Schneeball

Aufgestellt
Karlsruhe, 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon 0721 96232-70 • Fax 0721 96232-46

Anhang 1
Bewertungsrahmen

Biotoptypen		Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0
2.	Wassergebundene Decken, Pflasterflächen	1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	2
4.	intensiv bewirtschaftete Acker-/Rebflächen	3
5.	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	8
6.	Gartenflächen/Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3
7.	Gartenflächen/Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	4
8.	Kleingartenanlagen	4
9.	Öffentliche Grünfläche	5
10.	Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit altem Baum-Bestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB)	6
12.	Intensive Grünlandnutzung	4
13.	Extensive Grünlandnutzung	7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	4
15.	Streuobstwiesen	9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	9
18.	Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	8
19.	Nadelwald	5
20.	Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder	7
21.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG	10

Gemeinde Essingen

Bebauungsplan "In den Baumgärten Nord" - 2. Abschnitt

Mit Teiländerung des Bebauungsplanes "In den Baumgärten Nord, 1. Änderung" für die landwirtschaftlichen Abstandsflächen von 4 m im Überschneidungsbereich zum Neubaugebiet

Bebauungsplan

Endfassung 24.06.2013

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b Ÿ 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 Ÿ Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de Ÿ info@proell-architekten.de