Gemeinde Offenbach
„Neumühle“

BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG NACH § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil (BauGB, BauNVO)
- Planzeichnung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltungsfestsetzungen (LBauO)

3. Hinweise

Begründung
Bestandsplan
Landespflegerischer Planungsbeitrag/
Grünordnungsplan

DIPL. -ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91
eMail <info@proell-architekten.de>

17.11.2003

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)

1.1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

Die Ausnahmen nach § 4a (3) Nr. 1+ 3 BauNVO sind nicht zulässig

(Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen)

1.2 Geschoßflächenzahl

(§20 (3) BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen, Nebengebäude u. Stellplätze

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 u. 21a BauNVO)

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen

(§9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sind außerhalb der Baugrube zu erhalten und während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücke.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

1.5 Traufhöhen und Firsthöhen

(§9 (2) BauGB, § 16 (2) Ziffer 4, § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe: siehe Planeintrag

Die Traufhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt: Außenkante Wand /Oberfläche Dachhaut.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenangaben ist die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt. Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 5,5 m über der höchstzulässigen Traufhöhe (lt. Planeintrag) liegen.

1.6 Schallschutz

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die im Plan angegebenen Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die DIN 4109 Tab. 8. Danach sind die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile festzulegen.

1.7 Versickerungen

(§9 (1) Nr. 20)

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ein Überlauf in die vorhandenen Gräben ist grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung für Brauchwasser und Gießwasser wird empfohlen.

1.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmass der Grundstücke wird auf 250 qm festgesetzt.

1.9 Teilungsgenehmigung

(§19 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

1.10 Zufahrten zu den Baugrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 4, 6 BauGB)

Im Plan festgesetzte Zufahrten können verändert werden, wenn öffentliche und insbesondere verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen
(§9 (4) BauGB, § 88 LBauO)

2.1 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag. Die Dachdeckung ist aus nicht glänzendem Material herzustellen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Dreieck-, Schlepp oder Satteldachgauben) zulässig.

Diese müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen. Ihre Breite darf max. 1,3 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,3 m). Die Errichtung von Doppelgauben ist zulässig (max. 2,60 m breit).

Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Traufgesims und Firstrichtung einheitlich ausgeführt werden.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind, mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

2.3 Fassade

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben vorgeschrieben.

3.0 Hinweise

3.1 Altlasten

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

3.2 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.3 Orientierung der Hausgrundrisse

Es wird empfohlen, die Hausgrundrisse so zu orientieren, dass notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen möglichst zu der der Schallquelle (Diskothek / K 40) abgewandten Seite orientiert werden.

3.4 Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch den Bauträger/Bauherrn vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, Speyer, den Beginn aller Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen - eine terminliche Absprache ist notwendig - um diese ggf. überwachen zu können.

Es ist ausdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Meldepflicht und Haftung des Bauträgers/Bauherrn gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege bleibt darüber hinaus bestehen.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Queich. Auf die besonderen Gefahren durch Hochwasser wird hingewiesen. Es wird dringend empfohlen, wasserdichte Keller herzustellen und ein hochwasserangepasstes Bauen (siehe Begründung) vorzunehmen, um das potentielle Schadenspotential so gering wie möglich zu halten.

3.6 E-Freileitungen

Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich von Freileitungen und unterirdischen Versorgungsleitungen ist es erforderlich, dass das zuständige Versorgungsunternehmen informiert wird.

3.7 Bodenschutz bei Bauvorhaben

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 sollten 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 ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren 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 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 überbauten Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia oder Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Werden Grundstücke aufgefüllt, sind nur Böden oder Bodenmaterial zu verwenden, die nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte für Böden einhalten (alternativ Z O nach der Technischen Regeln LAGA, Teil Boden).

Durch qualitätssichernde Maßnahmen sollte sichergestellt werden, dass keine Böden aus Verdachtsflächen ohne vorherige Ab- und Zustimmung des Umweltamtes zum Einbau kommen. Böden aus Verdachtsflächen machen grundsätzlich eine Beprobung im Vorfeld mit gutachterlicher Bewertung erforderlich.

BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlass

Das Gebiet „Neumühle“ ist ein kleiner historischer Ortsteil an der Queich, der sich durch die Ansiedlung der Mühle entwickelt hat. An der Mühle hat sich ein Gewerbebetrieb niedergelassen, an den Wohnhäuser in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser) angegliedert sind. In späteren Jahren kamen Einzelhäuser und im Süden eine Diskothek hinzu.

Im Hinblick auf bauliche Erweiterungswünsche der Anwohner wird eine Ordnung der Bebauung und eine Überprüfung der Möglichkeiten von Bauflächen notwendig.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet Neumühle liegt nordwestlich von Offenbach innerhalb des Queichtales. Es wird im Norden von der Queich, im Süden von einem Entwässerungskanal , im Westen von der K 40 und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 3,4 ha.

3.0 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Das Gebiet Neumühle ist als Siedlungsgebiet festgesetzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist als gemischte Baufläche und als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Norden und Osten verläuft ein 20 kv Freileitung.

3.3 Landespflege

Ein landespflegerischer Begleitplan wird gesondert erstellt.

Nach § 3 a UVPG ist festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese besteht für in der Anlage 1 des UVP-Gesetzes aufgeführte Vorhaben. Danach unterliegt die Neuplanung nicht der Allgemeinen Vorprüfung, bzw. der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein „Natura 2000“ oder Vogelschutzgebiet ist von der Umnutzung nicht betroffen.

4.0 Städtebauliche Planung

Die besondere Eigenart des Gebietes mit gemischter Nutzung von Wohnen und Gewerbe soll erhalten bleiben. Die Wohnbebauung soll jedoch Vorrang vor der gewerblichen Nutzung haben. Um dies zu gewährleisten, wird das Baugebiet als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)“ nach § 4a BauNVO festgesetzt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen werden mögliche Neubauflächen ausgewiesen und die bestehenden Bauflächen festgesetzt.

Bei den Neubauflächen handelt es sich – mit Ausnahme einer Erweiterungsfläche für das vorhandene gewerbliche Grundstück – um Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhausbebauung und einer Dachneigung von 30° bis 40° entsprechend der vorhandenen Bebauung.

4.1 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an die K 40 (Offenbach-Hochstadt) an. Eine Verkehrszählung für die Strasse besteht nicht. Mit hinreichender Sicherheit für die Festsetzungen für den Verkehrslärm kann jedoch folgendes Verkehrsaufkommen angenommen werden:[1]

Fahrzeugaufkommen / 24 Std. : ca. 7.000 Fahrzeuge

Anteil Schwerlastverkehr / 24 Std.: unter 5 %

Diese Werte sind durch die noch künftig zunehmende Verkehrsdichte zu korrigieren. Als Korrekturfaktor wird eine Zunahme von 20 %, bezogen auf das Prognosejahr 2010 angenommen. Daraus ergibt sich ein Wert von ca. 8.400 Fahrzeugen/ 24 Std. mit einem Schwerlastanteil p = 5 %.

Die maßgebende Verkehrsstärke M (Landesstraße) berechnet sich daraus wie folgt:

tags	=	8.400 x 0,06	=	504 Pkw/h
nachts	=	8.400 x 0,008	=	67 Pkw/h

Dies ergibt Mittelungspegel in folgender Höhe:[2]

tags	L_m =	66 dB(A)
nachts	L_m =	57 dB(A)

[1] Annahme aufgrund gleicher Strassentypen und ähnlicher Belastung

[2] Nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Bundesministerium für Verkehr vom 10.04.1990)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt für die Immissionspunkte der Straße potentiell am nächsten gelegenen Wohnbebauung (Abstand: ca. 20 m/ 70 m).

Daraus ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

$Lm = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$

Hierbei sind:

$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$

D_v = Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten : 70 km/h = -2,5 dB(A)

D_{StrO} = unterschiedliche Straßenoberfläche = 0

D_{Stg} = unterschiedliche Steigungen (unter 5%) = 0

D_E = Korrektur (nur bei Spiegelschallquellen) = 0

Daraus ergibt sich tags:

$L_{m,E}$ = 66 dB(A) – 2,5 dB(A) = 63,5 dB(A)

und nachts

$L_{m,E}$ = 57 dB(A) – 2,5 dB(A) = 54,5 dB(A)

Die Korrekturen für den Beurteilungspegel betragen :

D_s = Abstand zur Straße von ≥ 20/70 m = + 2,5/ -3,0 dB(A)

D_{BM} = Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß = 0

D_B = Pegeländerung durch bauliche Maßnahmen oder topographische Gegebenheiten = 0

Daraus ergibt sich für den Beurteilungspegel:

$Lm = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$

tags : ca. 63,5 dB(A) + 2,5/-3,0 dB(A) = 66/60,5 dB(A)

nachts : ca. 54,5 dB(A) + 2,5/-3,0 dB(A) = 57/51,5 dB(A)

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus:

- dem Beurteilungspegel: siehe oben
- dem Zuschlag nach DIN 4109, Abs. 5.5.2: + 3,0 dB(A)
- einer Korrektur für Wohngebäude mit üblichen Raummaßen nach DIN 4109, Abs. 5.2: - 2,0 dB(A)

Der **maßgebliche Außenlärmpegel für die Bebauung an der K 40** beträgt (Abstand 20 m bzw. 70 m von der K 40) :

tags: 66/60,5 dB(A) + 3,0 dB(A) - 2,0 dB(A) = **67/61,5 dB(A)**

nachts: 57/51,5 dB(A) + 3,0 dB(A) - 2,0 dB(A) = **58/52,5 dB(A)**

Nach der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, liegen die höchstzulässigen Orientierungswerte für Wohngebiet bei tags 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Gegenüber diesen Werten ergibt sich eine Überschreitung des Nachtwertes von 13 dB(A) bei einem Abstand von 20 m und von 7,5 dB(A) bei einem Abstand von 70 m.

Dies ist mehr als der Wert der zulässigen Vorgaben nach DIN 18005. Ein Lärmschutz durch die Vegetation ist insbesondere im Winter zu vernachlässigen. Schutzmaßnahmen an der Straße (z.B. Lärmschutzzaun o.ä.) sind wegen der Länge und der Aufwendungen nicht möglich. Es bleibt daher nur ein Schutz an den Gebäuden selbst.

Hierzu ist die Hausfront der Gebäude nach DIN 4109, Tab. 8 dem Lärmschutzbereich IV bzw. III zuzuordnen. Für weiter zurückliegende Baugebiete wird der Lärmschutzbereich II vorgeschrieben.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung erfolgt über die parallel zur K 40 verlaufende Erschließungsstraße. Von hier zweigt eine Stichstrasse ab, die in einem Wendekreis endet und von dort in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Durch eine von der Stichstrasse abgehende Ringerschließung wird die Zufahrt zum Gewerbebetrieb ermöglicht und die innerhalb des Baublocks gelegenen rückwätigen Grundstücksbereiche und Stellplätze sowie ein Gebäude auf dem Grundstück 4127/2 erschlossen. Für die Diskothek wird im Süden eine größere Stellplatzfläche ausgewiesen. Entlang der Haupterschließungsstrasse sind bereits Parkplätze vorhanden.

Das Gebiet (neue Bauplätze) kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Oberflächenentwässerung für die neuen Bauplätze erfolgt durch Rückhaltung auf den Grundstücken. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ein Überlauf in die vorhandenen Gräben ist grundsätzlich möglich, hierzu bedarf es allerdings einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Bau von Zisternen als Zwischenpuffer und zur Nutzung von Brauch- sowie Gießwasser wird empfohlen.

4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich der Queich bei Hochwasser. Es wird daher zur Vermeidung bzw. Minderung von Hochwasserschäden empfohlen, zusätzliche besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen – z.B. hinsichtlich der Gebäudestatik oder des Verzichts auf einen Kellerausbau. Insbesondere Hausinstallationen und sonstige Anlagenteile wie Heizung und Tankbehälter sollten außerhalb des Hochwasserspiegels errichtet werden.

Die Bauvorsorge ist in erster Linie Sache der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrn, Architekten und Ingenieure. Nähere Informationen zu diesem Sachgebiet sind bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regional – stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt zu erhalten.

4.4 Grünordnung

Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche, die als kleiner Spielplatz angelegt wurde, allerdings kaum genutzt wird. Die vorhandenen Grünstrukturen und Bäume werden im Norden und entlang der Parkplätze erhalten. Entlang der Stichstraße wird als Ergänzung eine Baumalle gepflanzt (als Ausgleich zum Verlust der dort vorhandenen Pappeln, die entfallen).

Der Bereich der Diskothek wird mit einer 5 m breiten, dichten Gehölzpflanzung eingegrünt um die Lärmbelastungen gegenüber den angrenzenden Wohnbereichen etwas zu minimieren.

Entlang des vorhandenen Grabens im Süden ist ein 6 m breiter Gehölzsaum mit standortsgerechter Vegetation zum Schutz des Biotops vorgesehen, wobei die vorhandenen standortsgerechten Gehölze zu erhalten und die Nadelgehölze zu ersetzen sind.

5.0 Durchführung und Bodenordnung

Zur Durchführung der Bebauungsplanung ist im Bedarfsfalle eine gesetzliche Bodenordnung nach den §§ 45 ff. Baugesetzbuch durchzuführen.

6.0 Städtebauliche Kosten

Kostenermittlung (überschlägig)

Bei dieser Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Schätzung. Konkrete Kostenangaben können erst nach einer Ausschreibung erfolgen.

Verkehrserschließung (Stichstrasse)	55.000,-- €
Baumpflanzung	**6.000,-- €**
Gesamt	61.000,-- €

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

(Grünordnungsplanung)

zum Bebauungsplan

„Neumühle“

Offenbach

Aufgestellt:

Dipl.- Ing. I. Altkrüger

Dipl.-Ing. R. P r ö l l

Pfistergrund 2

76227 Karlsruhe

Tel. 0721/494071

Fax. 0721/42791

Email info@proell-architekten.de

Karlsruhe, 17.11.2003

1.0 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Im Rahmen des vorliegenden landespflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan „Neumühle“ 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.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet Neumühle liegt nordwestlich von Offenbach im Auebereich des Queichtales. Es wird im Norden von der Queich, im Süden von einem Entwässerungskanal, im Westen von der Landstrasse K 40 und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 3,4 ha.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Regionaler Raumordnungsplan

Das Gebiet Neumühle ist als Siedlungsgebiet festgesetzt, welches von landwirtschaftlichen Flächen umgeben wird. Die Randbereiche der Sielungsfläche sind aus der Sicht des Landschaftsschutzes hochwertige Flächen. Sie sind als Vorrangbereiche für die Wasserversorgung, als Bereiche für die Naherholung, als Regionaler Grünzug und als Vorrangbereiche für den Natur- und Biotopschutz beschrieben.

Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist als gemischte Baufläche und als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Vorgaben der Landschaftsplanung

Die Randbereiche des Untersuchungsgebietes haben hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Ziel für Neumühle ist die Festlegung der Siedlungsgrenzen durch Gestaltung des Ortsrandes und die Durchgrünung des Siedlungsgebietes. In den Randbereichen ist extensives Grünland zu erhalten und zu entwickeln. Das Plangebiet wird vom „Natura 2000“ – Gebiet Nr. 6517 – 302 „Bellheimer Wald“ umgeben und mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten in der Biotopkartierung Rheinland Pfalz erfasst. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb des „Natura 2000“ Gebietes.

2.0 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

2.1 Naturraum/Relief

Neumühle liegt in der naturräumlichen Einheit 221.3 „Queichschwemmkegel“, einer Untereinheit des Vorderpfälzer Tieflandes (221).

Der Queichschwemmkegel beginnt bereits in der Vorhügelzone des Haartrandes und setzt sich nach Osten hin fort. Der breite, ebene Schwemmkegel besitzt zur nördlich angrenzenden Schwegenheimer Lößplatte bei Bornheim einen Niveauunterschied von 10 –12 m, der nach Osten geringer wird. Zahlreich Nebenbäche durchziehen den Schwemmfächer. Im Zentrum des Schwemmfächers herrschen mineralische Böden vor. Klimatisch nehmen die Niederschläge von Osten nach Westen zu. Im allgemeinen sind relativ ergiebige Grundwasservorkommen in Oberflächennähe vorhanden.

2.2 Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9^0-10^0 C. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 600 und 650 mm/Jahr. Die regionalen Winde kommen ganzjährig überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Durch den geringen Anteil der Bebauung in Neumühle sind die Beeinträchtigungen des Klimas gering. Die westlich angrenzende Straße führt zu Immissionsbelastungen im näheren Straßenumfeld. Die landwirtschaftlichen Flächen im Randbereich wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Der nördlich angrenzende Wald produziert Frischluft. Die Queich wirkt als Kalt- und Frischluftbahn.

2.3 Boden/Geologie

Das Untersuchungsgebiet gehört geologisch zu dem 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Er ist Teilstück eines großen Bruchfeldes, das im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Das Vorderpfälzer Tiefland gehört zur Grabenrandzone. Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z. T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Neumühle liegt im Bereich des Niederungsgebietes der Nördlichen Oberrheinebene und wird von fluviatilen Ablagerungen überdeckt. Hier finden sich Auenböden und Gleye (semiterrestrische Böden aluvialer Entstehung). Die Bodenarten sind Sand und Lehm. Die Auenböden sind grundwasserbeeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt z. T. < 2 m. Somit besteht die Gefahr von Grundwasserkontamination durch kapillaren Grundwasseraufstieg.

Im Bereich Neumühle ist ein Einzelfund aus der römischen Kaiserzeit in der Liste für Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete lt. Aussagen der Unteren Denkmalpflegebehörde Speyer kartiert.

2.4 Gewässer/Wasserhaushalt/Grundwasser

Im Norden des Plangebietes verläuft die Queich in West-Ost-Richtung als Gewässer II. Ordnung. Parallel dazu verlaufen 3 Gräben, wobei einer davon verrohrt ist. Die Wasserqualität der Queich ist stark verschmutzt bis kritisch belastet. Als Hauptursachen der Gewässerbelastung sind nicht oder unzureichend geklärte Abwässer (veralterte Kläranlagen) im Einzugsbereich der Gewässer und Nährstoffeinträge aus der Intensivlandwirtschaft anzunehmen. Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Kläranlage. Bei allen Gewässern fehlt ein standortsgerechter Ufergehölzsaum.
Als Retentionsraum der Queich sind die dem Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.
Das Grundwasser steht oberflächennah an. Der Hauptteil des Grundwasserstromes fließt in den Schwemmfächern, wobei diesen Grundwasser aus den Riedeln zufließt. In den Schwemmfächern selber ist das Gefälle relativ einheitlich in im Promillebereich angesiedelt.

2.5 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

2.5.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetationsform des Untersuchungsgebietes wäre der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum), die basenreiche, feuchte Variante. In dieser Ausbildung herrscht die Stieleiche vor. In naturnahen Beständen treten vor allem die Eichen zusammen mit der Esche und der Rotbuche hervor. Darunter kommen Hainbuche, Winter-Linde, Feld-Ahorn und Wild-Kirsche. Die Strauchschicht ist gering ausgeprägt.

2.5.2 Nutzungen und reale Vegetation

Das Untersuchungsgebiet ist von Siedlungsflächen mit naturfernen Gärten, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen mittlerer Standorte, frische Ausprägung) und den Fließgewässern geprägt.

Die Randbereiche des Untersuchungsgebietes sind zoologisch kartiert und großflächig als schützenswerte Biotope II a erfasst. Es handelt sich um eine weite Wiesenlandschaft, von Gräben durchzogen, zeitweilig feucht.

Folgende Biotoptypen kommen im Untersuchungsgebiet vor:

Versiegelte Flächen

Im Plangebiet befindet sich ein gewerblicher Betrieb, der überwiegend versiegelt ist. Die Wohnbebauung ist offen (Einzel- und Doppelhausbebauung) und nur gering versiegelt. Mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße sind die übrigen Wege nur teilbefestigt (Schotter-/Erdwege). Die Parkplätze sind entweder gepflastert, oder mit Kies/Schotter befestigt.

Gärten

Bei den Gärten handelt es sich um typische Hausgärten mit intensivem Zierrasen, Zier- und Obstgehölzen sowie Nadelbäumen. Teilweise werden die Flächen als Lagerflächen genutzt.

Wiesen mittlerer Standorte

Die landwirtschaftlich genutzten und die weitgehend ungenutzten Flächen sind Wiesenflächen oder Rohboden. Auf den Flächen wird u. a. Hühnerhaltung betrieben, d. h. der Bestand ist eutrophiert. Die Wiesenflächen im Süden sind weitgehend ungenutzt und haben eine lückige, halbruderale Vegetation entwickelt, teilweise mit Moos durchsetzt, was auf die hohe Bodenfeuchte hinweist. Bei den Wiesenflächen im Nordosten des Plangebietes handelt es sich um eine Pferdeweide, die durch den Tritt stark reduziert wurde. Die Fläche wurde als Rohboden aufgenommen. Die Wiesenfläche im Südosten wird als Lager- und Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Sie ist ebenfalls aufgrund ihrer sehr geringen Dichte als Rohboden kartiert.

Gehölzbestand

Im Untersuchungsgebiet stehen – außer in den Gärten – vereinzelt Bäume, vor allem entlang der Gewässer. Die Bäume gehören zu den Pioniergehölzen (Robinien, Birken) oder zu den standortsgerechten Arten wie Eichen, Erlen Pappeln, Linden, Weiden. Vereinzelt sind entlang des Entwässerungsgrabens im Süden standortsfremde Tannen dazwischen gepflanzt. Im Norden der Parzelle 4115/1 und östlich der Parzelle 4117/1 stehen hochwüchsige Pappeln. Entlang der Parkplätze der Haupterschließungsstrasse sind ebenfalls Laubbäume gepflanzt.

Gräben/Bachlauf

Im Norden des Plangebietes fließt die Queich. Im Süden und Osten verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Gräben sind nicht verunreinigt, langsam fließend und begradigt. Der Graben ist lückig mit Gebüschen und Bäumen bestanden, im Osten ist kein Bewuchs vorhanden. Entlang des west-ostverlaufenden Weges ist ebenfalls ein Entwässerungsgraben. Weiter nördlich sind weitere Fließgewässer verrohrt. Die Gewässer münden im Nordosten außerhalb des Plangebietes in die Queich.

2.5.3 Tierwelt

Auf den Wiesen finden sich vor allem Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Die begradigten Fließgewässer weisen kaum biotopspezifische Arten auf. Anspruchsvolle Arten kommen wegen der geringen Breite der Säume nicht vor. Innerhalb der Wiesen kommt den Gräben besonders während der Mahd und im Winter eine besondere Vernetzungsfunktion zu. Die verschiedenen Weidenarten sind wegen der frühen Blüte für viele Wildbienenarten Existenzgrundlage. Die Besiedlung schränkt die Bedeutung der Fläche für anspruchsvolle Tierarten ein, so dass hier hauptsächlich Ubiquisten zu finden sind. Lediglich für Störche ergeben sich durch die Lage in der Nähe der Queichauen eingeschränkt Ernährungsmöglichkeiten.

2.6 Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholung. Das Ortsbild ist weitgehend ungeordnet. Im Norden wirkt die Queich als Begrenzung und im Westen die Landesstraße. Neben der Straße verläuft ein Radweg. Im Süden und Osten ist keine eindeutige Siedlungsgrenze vorhanden. Die Queich ist ein Gewässer mit hoher Bedeutung für die landschaftliche Vielfalt als Gewässer mit ausgeprägter Uferzone.

2.7 Bewertung der Empfindlichkeit des vorhandenen Biotoppotentials gegenüber Nutzungsänderungen

Die ökologische Bewertung der verschiedenen Flächen wurde nach dem nachstehenden Bewertungsrahmen vorgenommen. Er dient zur überschlägigen Ermittlung der Empfindlichkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen gegenüber Nutzungsänderungen aus der Sicht der Landespflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- ***Vielfalt*** *an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit.*
- ***Seltenheit*** *als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere Rote-Liste-Arten.*
- ***Natürlichkeit*** *für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.*
- ***Gefährdung*** *als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.*
- ***Unersetzbarkeit****, entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.*
- ***Vollkommenheit*** *als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.*
- ***Repräsentanz*** *für das Vorkommen oder den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.*
- ***Strukturell-visuelle Vielfalt*** *für die optimale Landschaftsraumentwicklung.*

Insgesamt sind die von der Umnutzung betroffenen Wiesen und Gärten ökologisch nur von geringer Bedeutung.

Sehr gering ist der Wert der Verkehrsflächen. Der Boden ist verdichtet und so undurchlässig, dass nur eine geringe oder keine Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt gegeben ist.
Der ökologische Wert der Gärten ist gering bis mäßig. Der vergleichsweise hohe Nährstoffgehalt von Gärten belastet den Boden und das Grundwasser. Die Vegetation ist teilweise standortsfremd. Der Bestand ist leicht ersetzbar und nur gering empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen.
Die Wiesenflächen innerhalb des bebauten Bereiches sind ebenfalls nur von begrenztem Wert. Zumeist werden sie für die Hühnerhaltung genutzt und sind von daher in ihrer Vielfalt beeinträchtigt. Dies gilt ebenso für die Lagerflächen und Pferdekoppeln im Osten des Plangebietes. Die übrigen Wiesenflächen sind nicht sehr ausgeprägt und teilweise nur fragmentarisch als Graben- oder Straßenrandbereiche vorhanden. Es sind keine seltenen oder schützenswerten Arten vorhanden. Der Bestand ist ersetzbar.
Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze sind – mit Ausnahme der Nadelbäume - als standortsgerechte Arten erhaltenswert. Sie sind als überwiegend schnellwüchsige Gehölze jedoch leicht zu ersetzen. Die Pflanzung entlang der Parkflächen ist erhaltenswert.

Die Entwässerungsgräben haben ein ausgebautes Gewässerbett und sind unzureichend bewachsen, bzw. z. T. verrohrt. Dadurch sind sie in ihrer Funktion für den Naturhaushalt stark eingeschränkt.

Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Eignung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des bebauten Bereiches. Dennoch enthält das Gebiet ein hohes Potential zur Entwicklung seltener und schutzwürdiger Biotoptypen, die im Zuge der Umnutzung der Fläche durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden können.

3.0 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose

3.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (2) LPflG sind zunächst - 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 wird folgendes Entwicklungsziel für das Plangebiet vorgesehen:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Fließgewässer
- Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes
- Erhalt und Entwicklung extensiver Wiesen

3.2 Beurteilung der geplanten Bebauung (Konfliktanalyse)

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.

3.3 Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet unterliegt folgenden Störungen und Belastungen:

Boden/ Wasser	Schadstoffeinträge durch gärtnerische Nutzung (Pestizide/Düngemitteleintrag). Begradigte Gewässer, teilw. stark belastet.
Klima/Luft	Geringe Immissionsbelassungen durch Landstraße. Geringe Flächenerwärmung durch Versiegelung
Flora, Fauna	Standortsfremde Vegetation, geringe Vielfalt
Landschaftsbild/ Erholung	Kein Ortsrand vorhanden, mäßig durchgrünt.

3.4 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.

3.5 Darstellung der Eingriffe auf die naturraumbezogenen Faktoren

Durch geplante Maßnahme sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden/ Wasser	Rückgang der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (Bebauung/Erschließung). Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung, Umlagerung. ⇒ *hohe Beeinträchtigung*
Klima/Luft	Erhöhung der Flächenerwärmung (Bebauung/Erschließung). ⇒ *sehr geringe Beeinträchtigung*
Flora, Fauna	Umnutzung von geringwertigen landwirtschaftlichen Flächen und damit von Lebensraum der Tierwelt (Ubiquisten). ⇒ *geringe Beeinträchtigung*
Landschaftsbild/ Erholung	⇒ *keine Beeinträchtigung*

Klima

Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet durch den Verlust an Verdunstungs- und Versickerungsflächen verändert. Die Erhöhung der Wärmerückstrahlung führt allerdings zu kaum messbar höheren Lufttemperaturen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer erhöhten Schadstoffbelastung, die allerdings nur **sehr gering** zu bewerten ist.

Boden

Im Planungsgebiet ist eine geringe zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Die Versiegelung von Flächen bewirkt einen Verlust aller Bodenfunktionen als Pflanzenstandort, Tierlebensraum, Filter und Speicher von Niederschlagswasser sowie als Puffer von Schadstoffen und bedingt eine reduzierte Grundwasserneubildung. Dies ist als **mäßige** Beeinträchtigung zu bewerten, da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört.

Flora/Fauna

Es besteht eine **gering** Beeinträchtigung durch den Verlust von Lebensraum aufgrund von Versiegelung und Überbauung auf den Wiesenflächen innerhalb des bebauten Bereiches.

Wasser

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

Da die Neuversiegelung relativ niedrig ist, ist dies nur als eine **geringe** Beeinträchtigung zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung

Durch die Bebauung ist **kaum** eine nachteilige Entwicklung für das Orts und Landschaftsbild zu erwarten, sofern der Siedlungsbereich eingegrünt wird.

3.6 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 nach § 1a BauGB zu vermeiden und - sofern dies nicht möglich ist - zu mindern oder auszugleichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermindern bzw. 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.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes und ihre Wirkungen auf die einzelnen Naturfaktoren aufgelistet.

Folgende Maßnahmen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

Maßnahmen zur Vermeidung

- Ausweisung von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzflächen.
- Schonenden Umgang mit zu beseitigendem Oberboden durch Zwischen lagern und Wiederverwendung.

Maßnahmen zur Minderung

- Begrenzung der Bauhöhe und der überbaubaren Fläche.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Ableitung des Oberflächenwassers in Gräben oder Rückhaltung auf dem Grundstück.

Maßnahmen zum Ausgleich

- Anlage einer Baumallee entlang der Straße.
- Ergänzung des Pflanzenbestandes durch Baum- und Strauchpflanzun gen entlang der Entwässerungsgräben und des Stellplatzes.
- Ausweisung einer extensiven Wiese

3.7 Zusammenfassende Bewertung

Klima

Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich geringfügig erhöhen. Demgegenüber stehen allerdings kleinklimatisch wirksame Gehölzpflanzungen, wodurch die klimatische Situation durch eine erhöhte Verdunstung verbessert wird. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und die Begrenzung des Bauvolumens werden weitere Beeinträchtigungen des Klimas vermieden, bzw. vermindert. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für den Faktor Klima **kaum** Beeinträchtigungen.

Boden

Die Nettoneuversiegelung ist gering. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Ausweisung von Grünflächen wird der Umfang der überbaubaren Fläche und damit die Bodenversiegelung reduziert. Die Eingriffe während der Bautätigkeit werden durch Hinweise auf die Maßnahmen zum Bodenschutz minimiert. Für das Schutzgut Boden bleibt ein **mäßiges** nicht ausgleichbares **Defizit,** da Boden zu den nicht regenerierbaren Schutzgütern gehört.

Wasser

Durch die zu erwartende Versiegelung entsteht ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate, der durch die Ausweisung von Grünflächen und die Ableitung des Oberflächenwassers in einen Entwässerungsgraben, bzw. durch Rückhaltung auf den Grundstücken weitgehend minimiert wird. Für das Schutzgut Wasser verbleibt nur ein **geringes Defizit.**

Flora/Fauna

Durch Versiegelung und Bebauung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Bei den beeinträchtigten Flächen handelt es sich überwiegend um gut regenerier- und ersetzbare Biotope (Gärten, Rohboden, Wiesen, Pioniergehölze). Die neu geschaffenen Biotope (Gehölzsäume, Baumpflanzungen) sind standortsgerecht und vielfältig und können die Beeinträchtigungen der Biotope und der Tierwelt, die durch den Verlust von Wiesen und Baumpflanzungen entstehen, ausgleichen. Standortsgerechte Bestände bleiben weitgehend erhalten. Für den Arten- Biotopschutz verbleiben durch die standortsgerechte Aufwertung des Bestandes **kaum Defizite.**

Landschaftsbild/Erholung

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes (Innenwirkung) wird durch die Einbindung in ein Gesamtkonzept (gestalterische Vorgaben für die Grün- und Verkehrsflächen) minimiert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Außenwirkung) wird durch eine Eingrünung und Begrenzung der Bauhöhe reduziert. Für das Landschaftsbild und die Erholung verbleibt **kaum ein Defizit**.

3.8 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Flächen des Planungsgebietes und zur Ermittlung des Flächenbedarfs für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen erfolgt hilfsweise eine Flächenbilanzierung nach einem Bewertungsrahmen rein rechnerisch über Wertäquivalente. Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0 - 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster und 1,0 als höchster Wert eingesetzt.

3.9 Flächenbilanzierung

Die vorliegende Flächenbilanzierung berücksichtigt nicht den gesamten Geltungsbereich, sondern beschränkt sich auf die Flächen, die von einer Umnutzung betroffen sind.

Neubauflächen:	1872 m²
Wohnbauerweiterung:	1928 m²
Gewerbeerweiterung:	2400 m²
Straßenumbau	784 m²
Gesamt	6984 m²

Dabei werden folgende Flächen umgenutzt:

Bestand

Teilversiegelte Flächen (Schotter)	784 m² x 0,1	(Wertf.) =	78,4 VE
Rohboden	752 m² x 0,2	" =	150,4 VE
Gehölze (Pappeln)	240 m² x 0,6	" =	144,0 VE
Wiese	6048 m² x 0,4	" =	2419,2 VE
Gesamt	7824 m²	=	2792,0 VE

Planung

Straßenumbau, Asphalt	784 m² x 0,0	(Wertf.) =	0,0 VE
Gewerbeerweiterung (abz. Gehölzfläche)	1490 m² x 0,0	" =	0,0 VE
Überbaubare Wohnbauflächen (abz. Gehölzpflanzungen)	1687 m² x 0,0	" =	0,0 VE
private Gärten	2531 m² x 0,4	" =	1012,0 VE
Gehölzpflanzungen/Erhalt	1332 m² x 0,6	" =	799,0 VE
Gesamt	7824 m²	=	1811,0 VE

Bei den Ausgleichsflächen wird der Wertfaktor aus der Differenz des Wertfaktors des Bestandes gebildet. Der Bestand steht in Klammern hinter der Biotopfläche.

Ausgleichsflächen

Abpflanzung Parkplatz (Schotter)	390 m² x 0,5	(Wertf.) =	195,0 VE
Extensive Wiese (Garten)	1100 m² x 0,3	" =	330,0 VE
Baumpflanzungen (8 Stk. X 25 m²)	200 m² x 0,8	" =	160,0 VE
Gesamt ohne Baumpflanzung	1490 m²	=	685,0 VE

Bilanz

Bestand	2792 VE	(100 %)
Planung	1811 VE	
Ausgleich	685 VE	(ges. (89 %)
Defizit	**296 VE**	**(11 %)**

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Der fehlende Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Nach der vorliegenden Tabelle ist bei einer Umwandlung von Acker in Streuobstwiese eine Aufwertung von (Acker: Wertf. 0,3, Streuobst: Wertf. 0,9=) 0.6 Wertf. zu erwarten. Hierfür werden 500 m² Fläche erforderlich (500 x 0,6 = 300 VE), die auf dem Grundstück LgB-Nr. 1423 der Gemeinde Offenbach in Anrechnung gebracht werden.

4.0 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 im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.

4.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücke

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Die Qualität der Größe der Bäume muss mind. HST, 3 x v , 14 – 16 betragen.

Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und ggf. gegen Überfahren geschützt sein.

Die Grünfläche entlang des Entwässerungsgrabens ist als extensive Wiese zu bewirtschaften. Ebenso die Fläche der Parzelle 4136. Hier sind standortsgerechte Gehölze zu erhalten.

Die vorhandene Vegetation entlang der Parkplätze im Westen ist ebenfalls zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen.

4.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbepflanzung) sind in der gekennzeichneten Breite mit standortgerechten Sträuchern im Raster von mind. 1,5 m abzupflanzen. Gehölze der Artenliste (Sträucher) sollen verwendet werden. Entlang des Entwässerungsgrabens sind die vorhandenen Gehölze – sofern sie standortgerecht sind - zu erhalten und ansonsten durch standortgerechte Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu ergänzen, bzw. zu ersetzen. Zusätzliche sind im Pflanzriegel im Abstand von mind. 10 m Bäume der Artenliste (Bäume) als Hochstamm vorzusehen.

Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mindestens 2 x v 60 – 100 cm zu pflanzen.

Neupflanzungen müssen in den ersten 2-4 Jahren intensiv gepflegt werden. Insbesondere muss der Wildkrautwuchs durch Ausmähen oder Hacken kurz gehalten werden. Später kann alle 5 -10 Jahre ein Pflegehieb abschnittsweise

erfolgen. Gehölzpflanzungen bedürfen in den ersten Jahren einer Anwuchspflege, bis ein Zustand des lückenlosen Bewuchses erreicht ist. Um dieses Ziel zu erreichen, soll eine dreijährige Fertigstellungspflege als Bestandteil der Pflanzarbeiten vorgesehen werden.

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen.

4.4 Hinweise für Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. Die Straßenflächen im Plangebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rasenpflaster anzulegen.

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben sind zu beachten.

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

5.0 Pflanzlisten und Pflegemaßnahmen

5.1 Gehölzarten für Abpflanzungen

<u>Bäume</u> als Hochstämme oder Stammbüsche:

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Feldahorn	-	Acer campestre
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Roteiche	-	Quercus robur
Stieleiche	-	Quercus petraia

<u>Sträucher</u>

Kreuzdorn	-	Rhamnus carthaticus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mandelweide	-	Salix triandra
Purpurweide	-	Salix purpurea
Korbweide	-	Salix viminalis
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum.opulus

Anlage 1

Bewertungsrahmen

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

Gemeinde OFFENBACH
Bebauungsplan „Neumühle“

Offenbach, den 18.12.2003

Manfred Seefeldt
Ortsbürgermeister