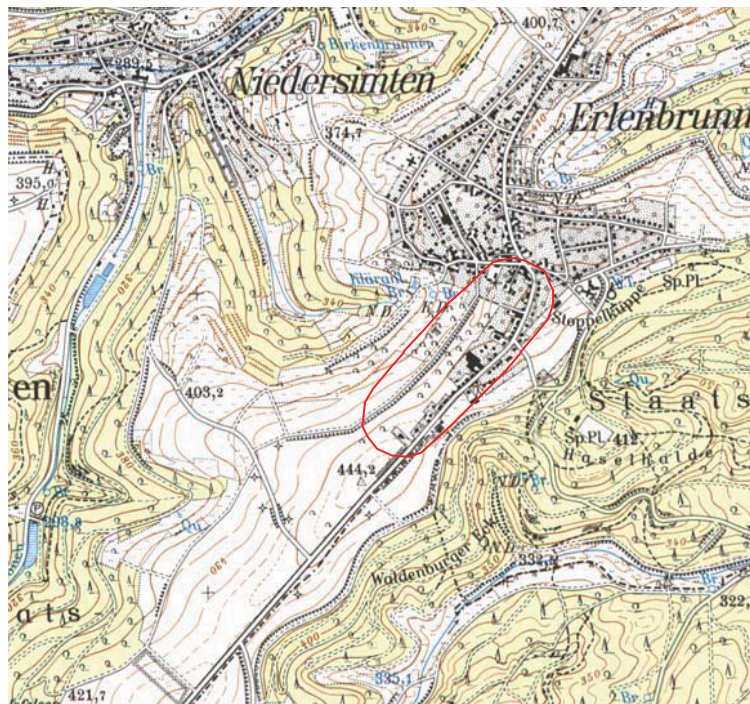


# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan „Am Torweg“ Ortsbezirk Erlenbrunn



09.05.2000



# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan „Am Torweg“

### 1. ALLGEMEINES

- |     |                                     |   |
|-----|-------------------------------------|---|
| 1.1 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.2 | Aufstellungsbeschluss               | 5 |

### 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 2.1 | Regional- und Landesplanung | 5 |
| 2.2 | Flächennutzungsplanung      | 6 |

### 3. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND PLANUNGS-GRUNDSÄTZE

- |       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 3.1   | Planungsanlass                       | 7  |
| 3.2   | Planungsziele und Planungsgrundsätze | 7  |
| 3.2.1 | Städtebauliche Konzeption            | 7  |
| 3.2.2 | Wohnnutzung                          | 7  |
| 3.2.3 | Erschließung                         | 9  |
| 3.2.4 | Immissionsschutz                     | 9  |
| 3.2.5 | Umweltverträglichkeit                | 10 |
| 3.2.6 | Regenwasserbewirtschaftung           | 10 |
| 3.2.7 | Orts- und Landschaftsbild            | 13 |
| 3.2.8 | Realisierung in zwei Bauabschnitten  | 13 |

### 4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- |      |   |    |
|------|---|----|
| 4.1  | Art der baulichen Nutzung   | 15 |
| 4.2  | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücks-<br>Flächen  | 15 |
| 4.3  | Dachformen  | 15 |
| 4.4  | Größe der Wohnbaugrundstücke  | 16 |
| 4.5  | Grundstückszufahrten und Garagen  | 16 |
| 4.6  | Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-<br>entsorgung u. Abwasserbeseitigung, inkl. Versickerungsflächen | 16 |
| 4.7  | Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern   | 16 |
| 4.8  | Pflanzbindungen und Pflanzpflichten   | 17 |
| 4.9  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur<br>und Landschaft  | 17 |
| 4.10 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 17 |
| 4.11 | Einfriedungen   | 17 |

**5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

5.1	Abwägung der Belange von Natur und Landschaft, Integration des Landespflegerischen Planungsbeitrags	18
5.1.1	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	18
5.1.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen	19
5.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	22
5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
5.4	Öffentliche Auslegung	25
5.5	Erneute Öffentliche Auslegung	33
5.6	Satzungsbeschluss	34

**6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	34
6.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	34
6.3	Bodenordnung	34
Anhang 1: Flächenstatistik		35
Anhang 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan		36

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände am Torweg, hinter den bebauten Grundstücken zwischen Erlenstraße und Kettrichhofstraße, dem südwestlichen Ortseingang von Erlenbrunn und der westlichen Hangkante.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 13,5 ha.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 26. Oktober 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Torweg“ - Stadtteil Erlenbrunn beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrates vom 18.2.1974 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Torweg“ wurde damit aufgehoben.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 1989 weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Wohnen“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Das setzte voraus, dass Pirmasens aufgrund seiner Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit seiner zentralörtlichen Einrichtungen und der Arbeitsplätze gewährleistet und darüber hinaus für Wohnen ausreichende Flächen in einer für eine Bebauung geeigneten Qualität verfügbar sind.

Zudem wird als anzustrebende Zweckbestimmung „Erholung“ genannt.

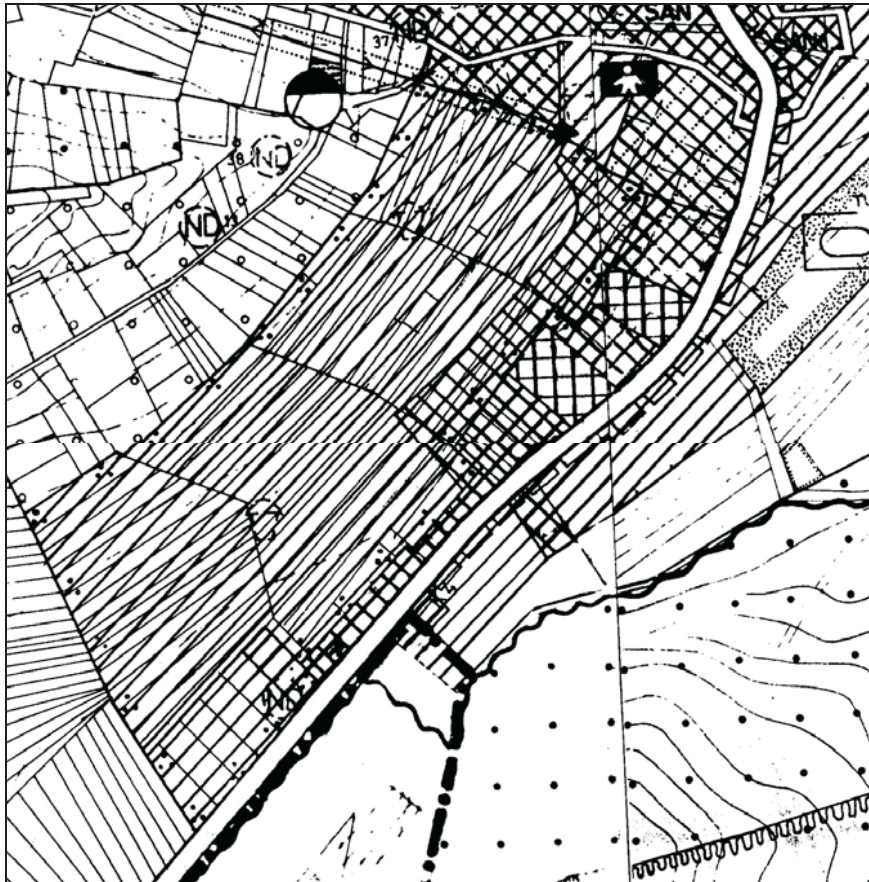


Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan

Das Bebauungsplangebiet „Torweg“ stellt der Regionale Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche“ dar. Ein Regionaler Grünzug umschließt dort die Siedlungsfläche im Süden und im Westen. Somit grenzt das Bebauungsplangebiet „Torweg“ zur freien Landschaft direkt an einen Regionalen Grünzug an. Östlich vom Bebauungsplangebiet liegen ein Wasserschutzgebiet und das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Pfälzerwald“.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt für die geplanten Bauflächen im Bereich Torweg hauptsächlich Wohnbauflächen dar. Die bestehenden Bauflächen entlang der Kettrichhofstraße sind als gemischte Bauflächen, die bestehende Bebauung zum Altort entlang der Erlenstraße als Dorfgebiet dargestellt, mit Ausnahme des Bereichs um den Kindergarten (Wohnbaufläche) und von als gewerbliche Bauflächen dargestellten Gewerbebetrieben in der Kettrichhofstraße.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Eine im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gemischte Baufläche zwischen bestehender Bebauung und geplanten Wohnbauflächen wird im Bebauungsplan als WA festgesetzt. Gleiches gilt für die Darstellung der geplanten gemischten Baufläche an der Kettrichhofstraße in Höhe des Ortsausgangs. Der Bebauungsplan, dessen Festsetzungen somit teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, lässt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet und verstößt deshalb nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans entbehrlich.

Für die gesamten im Bereich Torweg liegenden geplanten Bauflächen sind „besondere grünpfängerische Bindungen“ vorgesehen. Dies war eine Vorgabe aus dem Landschaftsplan, der in den genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens integriert ist.

Für ein nachrichtlich übernommenes geplantes Naturdenkmal an der Kettrichhofstraße ist eine Unterschutzstellung vonseiten der Landespflege nicht mehr beabsichtigt.

Mehrere Flurstücke südöstlich der Kettrichhofstraße in Höhe des Ortseingangs Erlenbrunn aus Richtung Kettrichhof waren Gegenstand eines Gemarkungstausches zwischen der Stadt Pirmasens und der Gemeinde Lemberg. Betreffende Flurstücke gehören seit 1996 zur Erlenbrunner Gemarkung. Der Flächennutzungsplan stellt noch den früheren Verlauf der Gemarkungsgrenze dar.

### 3. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

#### 3.1 Planungsanlass

In der Stadt Pirmasens speziell auch im Stadtteil Erlenbrunn herrscht ein erhebliches Defizit an planungsrechtlich abgesicherten Wohnbaugrundstücke für Eigenheime. Deshalb hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan „Am Torweg“ aufzustellen.

Durch die Planung soll Wohnbauland in größerem Umfang auch langfristig bereitgestellt werden. In Erlenbrunn, einem für die Wohnnutzung bevorzugten, landschaftlich reizvoll und ruhig gelegenen Ortsteil, sind außer wenigen Baulücken keine durch Bebauungsplan gesicherten Bauflächen mehr vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

#### 3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

##### 3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Erlenbrunn. Es sollen allgemeine bzw. reine Wohnbauflächen entwickelt werden, die vorwiegend bzw. ausschließlich dem Wohnen dienen. Lediglich einige mit in den Bebauungsplan einbezogene bereits bebaute Grundstücke sind als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt.

Die äußere verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt über insgesamt drei Anschlüsse. Zum einen über zwei Hauptanbindungen von der Kettrichhofstraße und darüber hinaus auch über den von der Erlenstraße zu erreichenden Torweg. Weiterhin besteht eine Fußweganbindung in Verlängerung der Blütenstraße.

Zur inneren Erschließung dienen im wesentlichen zwei parallel zum Ortsrand verlaufende Straßen (Planstraßen A + B).

Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl von grünplanerischen Festsetzungen, dabei werden insbesondere die neuen Siedlungsränder aus ortsbildgestalterischen Gründen intensiv eingegrünt. Im Übergangsbereich zwischen Altort und Neubaugebiet ist ein Bolz- und Spielplatz vorgesehen.

Vergleiche auch nachfolgende Abbildung.

##### 3.2.2 Wohnnutzung

Die Schaffung von Wohnbauland ist das Hauptziel des Bebauungsplanes „Am Torweg“. Dazu sollen nach Willen von Stadtrat und Ortsbeirat Baugrundstücke, hauptsächlich Flächen für Eigenheime, ausgewiesen werden. Baugrundstücke für bis zu 4 Wohnungen pro Wohngebäude sind lediglich auf einer kleinen Teilfläche (an der Ecke Planstraße A / Blütenstraße) vorgesehen.

Insgesamt sind im Baugebiet neu geplant:

- Reines Wohngebiet (WR) 2.984 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA) 5.611 ha





### 3.2.3 Erschließung

Die südlichste Anbindung des geplanten Baugebietes „Torweg“ wird unter verkehrlichen, planungsrechtlichen und gestalterischen Aspekten im Zusammenhang mit einer neuen Ortseingangssituation gegenüber früheren Vorstellungen stark verbessert. Das Bebauungsplangebiet „Torweg“ wurde nach Gemarkungstausch zwischen der Stadt Pirmasens und der Gemeinde Lemberg um den künftigen Ortseingang Erlenbrunn erweitert. Die Gestaltung der Ortseingangssituation erfolgt mittels eines kleinen Kreisverkehrsplatzes, an den die südlichste Anbindung des geplanten Baugebietes „Torweg“ anschließt.

Im Baugebiet selbst soll der Erschließungsaufwand auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Erschließungskosten und auf die Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses aus. Auch bezüglich Verkehrssicherheit, Wohnruhe und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld soll das Gesamtgebiet mit minimierten Ausbauquerschnitten und rein fahrgeometrisch bemessenen Knotenpunkten verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Zur Erhöhung der innergebietlichen Verkehrssicherheit und Attraktivierung der Straßen als öffentlicher Raum für alle Nutzer werden sämtliche Erschließungsstraßen im Baugebiet verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen mit begleitender Bepflanzung gestaltet. Hinterliegende Baugrundstücke, die sich durch ihren Abstand vom öffentlichen Straßenraum durch besondere Wohnruhe auszeichnen, werden über private Wohnwege erschlossen.

Zur Sicherung der Funktion des Torwegs als ortsnaher Erholungsbereich nach einer Erschließung und Bebauung werden die anschließenden Offenlandbereiche mit attraktiven Wegebeziehungen (unversiegelte Wirtschaftswege) an das Baugebiet angebunden.

Insgesamt sind im Baugebiet neu geplant an Straßenverkehrsflächen und Wegen:

- Mischverkehrsflächen 1.292 ha
- unversiegelte Wirtschaftswege 0.345 ha

Umweltschonendes Erdgas wird zur Versorgung des Baugebiets bereitgestellt.

### 3.2.4 Immissionsschutz

Die Bebauung entlang der Kettrichhofstraße zwischen Erlenstraße und Ortsausgang stellt eine Gemengelage aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft dar. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In der Kettrichhofstraße 14 befindet sich ein Kfz-Meisterbetrieb für Motorenbau und Kfz-Instandsetzung, in der Nr. 24 ein Gipser- und Stuckateurgeschäft, hinter der Nr. 26 ein Rollen- / Fitnessstudio und in Nr. 36 befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Viehhaltung (40 Stück Vieh + 100 Gänse), dessen betriebliche Entwicklung rückläufig ist.

In der Kettrichhofstraße 34 befindet sich weiterhin eine Schuhmaschinenfabrik. Für die Schuhmaschinenfabrik traf das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 3. Januar 1979 (Az.: B 1 /79/kü/ba) die Maßgabe, den Gewerbebetrieb so zu errichten und zu führen, dass der vom Betrieb verursachte Lärmpegel (gemessen nach VDI 2058 Bl. 1) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet (MI, MK, MD) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Diese Maßgabe wurde Bestandteil der Baugenehmigung vom 15.06.1979. Für das geplante WA-Gebiet gelten entsprechend die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Notwendige Stellplätze für die Maschinenfabrik befinden sich auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück; sie waren mit der Baugenehmigung vom 26.03.1980 gefordert worden. Diese notwendigen privaten Stellplatzflächen setzt der Bebauungsplan als Flächen mit besonderem Nutzungszweck „PARKPLATZ (Privater Parkplatz Maschinenfabrik“ fest. Die derart festgesetzten Flächen dienen somit gleichzeitig als Abstandsflächen zu den geplanten Wohngebieten und tragen zur weiteren Verringerung der Störungen durch gewerbliche Emissionen bei.

Die heranrückenden Wohngebiete, die nach Art und Maß mit der bestehenden im Nahbereich des Betriebs vergleichbar ist, müssen zudem die bei ordnungsgemäßer Betriebsführung entstehenden oder bestehende Immissionsbelastungen dulden und sich erforderlichenfalls vor Beeinträchtigungen schützen.

Nachbarschaftsprobleme wegen Immissionen sind in keinen der genannten Fälle bekannt.

Für die Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt durch die heranrückende Wohnbebauung keine Verschlechterung der Grundstückssituation, da schon vor Realisierung des Bebauungsplans Wohngebäude, die in Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Neubebauung vergleichbar sind, im Nahbereich dieser vorhanden sind. Das Gipser- und Stuckateurgeschäft sowie der Kfz-Betrieb sind sogar durch Bebauung "eingekreist". Insgesamt wird somit keine neue Problemlage geschaffen. Eine Erweiterung der Betriebe ist zur Zeit weder konkret ins Auge gefasst noch liegt sie bei realistischer Betrachtung nahe. Zudem wäre dieser aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Nahbereich schon vor Realisierung des Baugebiets Grenzen gesetzt.

### 3.2.5 Umweltverträglichkeit

Zur Vermeidung und Verminderung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die ökologisch wertvollsten Sukzessions- und Streuobstflächen, die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegen, gegenüber den früheren Planungsvorstellungen nicht mehr bebaut. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag (Anlage 2) beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan integriert (vgl. 5.1).

Durch die Umwandlung bisheriger Ackerflächen in extensiv zu bewirtschaftendes Dauergrünland mit Streuobst und Hecken, das ist Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden die traditionell für das Landschafts- und Ortsbild typischen Kulturformen fortgeführt und ein wesentlicher Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz geleistet.

Insgesamt werden im Anschluss an die Bebauung festgesetzt:

- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 2.183 ha

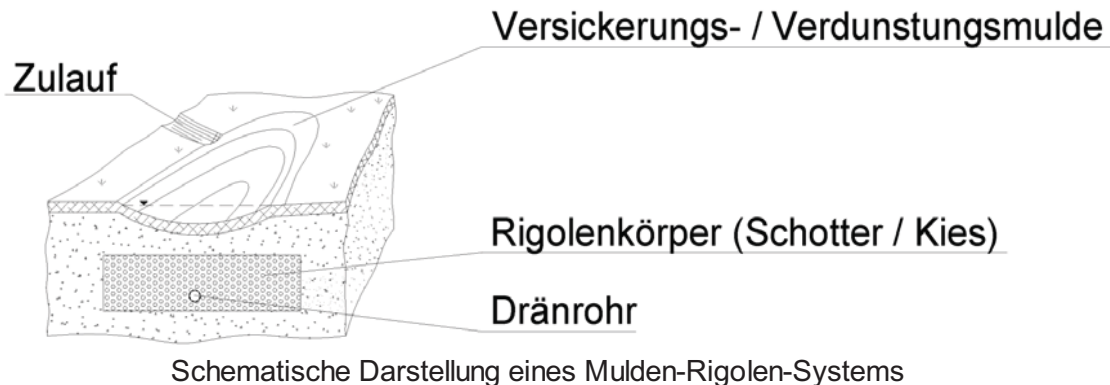
### 3.2.6 Regenwasserbewirtschaftung

Den Forderungen des Landeswassergesetzes (§ 2 LWG Rheinland-Pfalz) entsprechend sowie zum Ausgleich der durch die Bebauung bedingten Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt soll das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser im Gebiet selbst soweit wie möglich zurückgehalten und verwertet bzw. versickert / . verdunstet werden.

Dies kann aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse (Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks) nicht ausschließlich über Versickerung erfolgen. Auf den unbebauten Grün- und Ackerflächen versickert etwa 20% des Niederschlagswassers, etwa 50% verdunstet, der Rest fließt oberflächlich ab. Versickerungsleistung/Durchlässigkeitsbeiwert liegen laut hydrogeologischem Gutachten bei einem mittleren  $k_f$ -Wert von  $1,9 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$ .

### Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Einstaukanälen (Regenwasserkanal mit Einstaufunktion) in den hangparallelen Straßen gesammelt, zwischengespeichert und verzögert abgeleitet werden. Der Drosselabfluss erfolgt über talwärts führende Kanäle in ein Mulden-Rigolen-System (vgl. nachfolgende Abbildung) am nördlichen Gebietsrand parallel zum Wirtschaftsweg.



Das Mulden-Rigolen-System setzt sich aus einer Versickerungsmulde und einem unterhalb der Muldensohle verlaufenden Rigolenkörper aus Schotter oder Kies zusammen. Das Niederschlagswasser kann somit zunächst in der grasbestandenen Mulde zwischengespeichert bzw. auch verdunstet werden bevor es über die belebte Bodenzone (= Reinigungsfunktion) dem Rigolenkörper zufließt. Hier erfolgt eine weitere Zwischenspeicherung. Letztendlich versickert das Niederschlagswasser in den Untergrund. Neben dem Vorteil des geringen Flächenverbrauchs kann mit diesem System die wasserundurchlässige Hanglehmschicht durchstoßen und in tieferliegende, wasserdurchlässigere Bodenschichten vorgedrungen werden.

Die Mulden sollen parallel zum Wirtschaftsweg linear hintereinander geschaltet werden, so dass ein Entwässerungsgraben entsteht. Ein eventuelles Überlaufen des Systems bei Starkregenereignissen könnte in Richtung alte Kläranlage / Regenrückhaltebecken in Niedersimten erfolgen.

### **Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen**

Auf den einzelnen Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll nicht direkt in die Kanalisation oder einen Vorfluter eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser von Dächern soll zur Gartenbewässerung bzw. - nach entsprechender Vorbehandlung - für Toilettenspülung und Waschmaschine verwendet werden oder auf dem Grundstück in naturnah gestalteten Teichen oder Versickerungsanlagen (Mulde, Graben etc.) zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Auch das auf Hof- und Stellplatz- sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle dezentral zurückgehalten und beispielsweise in flachen vegetationsbestandenen Mulden verdunstet und über eine belebte Bodenzone breitflächig versickert werden.

Bei Verwertung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird beim Bau von Zisternen ein Speichervolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup>/Person, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Anlage mindestens jedoch 6 m<sup>3</sup>/Baugrundstück empfohlen.

Für die Anlage von Rückhaltungs- und Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken wird ein Speichervolumen von ca. 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken empfohlen.

Zur Minimierung der abfließenden Niederschlagsmengen wird empfohlen, Zuwege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ebenso kann ein Niederschlagswasserrückhalt durch Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgen.

Zum Schutz der jeweils unterliegenden Grundstücke sind auf den privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu oben genannten Maßnahmen grundstücksübergreifende Mulden-Rigolen-Gräben (Beschreibung s.o.) herzustellen (vgl. im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht „R 4“, „R 5“). Ein Überlaufen des Systems bei Starkregenereignissen in das öffentliche Entwässerungsnetz wird über Regenwasserkanäle (vgl. im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht „R 2“) gewährleistet.

Das Gesamtsystem der Niederschlagswasserbehandlung (vgl. nachfolgende Abbildung) wird demzufolge aus dezentralen Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken und aus zentralen Maßnahmen für das ganze Baugebiet kombiniert.



**Schematische Darstellung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das Gesamtgebiet**

Diese Maßnahmen entlasten Kanalisation, Kläranlage und Vorfluter von den Regenwassermengen und vermindern nachteilige Veränderungen des Grundwasserhaushaltes.

Nur das Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

### **Niederschlagsentwässerung im 1. Bauabschnitt**

Sollte zunächst nur der erste Bauabschnitt realisiert werden (vgl. 3.2.8), ist vorgesehen sowohl das von den öffentlichen Verkehrsflächen im ersten Bauabschnitt abfließende Niederschlagswasser als auch das auf den privaten Grundstücksflächen nicht verwertete Regenwasser auf der im Bebauungsplan als Leitungsrecht „R 4“ festgesetzten Fläche zu versickern bzw. zu verdunsten. Um die von den Verkehrsflächen abfließenden Niederschläge in das Mulden-Rigolen-System („R 4“) leiten zu können, werden zusätzliche Regenwasserkanäle (vgl. im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht „R 3“) erforderlich.

### **3.2.7 Orts- und Landschaftsbild**

Das neu geplante Baugebiet schließt an den Altort an und vermittelt dem an dieser Stelle bislang heterogenen Ortsrand einen einheitlichen Abschluss gegenüber der freien Landschaft.

Zu einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild werden wegen der exponierten Lage des Baugebiets die Zahl der Wohnungen größtenteils beschränkt, insbesondere auf den Baugrundstücken zur freien Landschaft hin sowie die Obergrenzen von Grundflächen, überbaubaren Grundstücksflächen und First- und Traufhöhen festgesetzt. Dies trägt sowohl zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Baukörper als auch zur angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen bei.

Weiterhin sind zur harmonischen Einpassung des Baugebiets in die Landschaft intensive Begrünungsmaßnahmen an den Randbereichen des neuen Siedlungskörpers vorgesehen.

### **3.2.8 Realisierung in zwei Bauabschnitten**

Das Baugebiet „Am Torweg“ soll in zwei Bauabschnitten mit jeweils 50 - 60 Baugrundstücken realisiert werden. Der erste Bauabschnitt verläuft parallel zur bestehenden Bebauung entlang der Kettrichhofstraße und beinhaltet die Bebauung entlang der Planstraßen A sowie teilweise entlang der Planstraßen C, D und E. Die Abgrenzung zwischen beiden Bauabschnitten wird durch das Leitungsrecht „R 4“, dessen gesamte Fläche innerhalb des ersten Bauabschnitts liegt, sowie durch die angenommene Verlängerung der Fläche „R 4“ in Richtung Südwest definiert (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Bolz- und Spielplatz sowie der Verkehrsanschluss über den Torweg, der Fußweg in Verlängerung der Blütenstraße sowie der Verkehrskreisel an der Kettrichhofstraße sollen ebenfalls im ersten Bauabschnitt realisiert werden.

Die landespflegerischen Ausgleichsflächen werden jeweils entsprechend der Versiegelungsanteile den beiden Bauabschnitten zugeteilt und sollen zeitgleich mit der Realisierung der jeweiligen Bauphasen erstellt werden. Dabei soll im 1. Bauabschnitt der dem Baugebiet zugewandte Teil der Ausgleichsflächen „M 1“ und „M 2“ hergestellt werden. Somit wäre bei Erschließung und Bebauung des 2. Bauabschnitts schon eine weit entwickelte Eingrünung vorhanden.

Die auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit „M 1.1“, „M 2.1“ und „M 3.1“ gekennzeichnet sind, sollen demnach bei Realisierung des ersten Bauabschnittes hergestellt werden. Die auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit „M 1.2“, „M 2.2“ und „M 3.2“ gekennzeichnet sind, sollen bei Realisierung des zweiten Bauabschnittes hergestellt werden.

Ebenso sollen die im Bebauungsplan auf den privaten Bauflächen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern „M 6.1“ und „M 7.1“ im 1. Bauabschnitt und die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern „M 6.2“ und „M 7.2“ im 2. Bauabschnitt durchgeführt werden.



### Schematische Darstellung des 1. Bauabschnitts

Eine phasenweise Realisierung ist insbesondere aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Gesteuertes, städtebaulich sinnvolles Auffüllen des Baugebietes,
- einfachere Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzept,
- keine „Vorfinanzierung“ der Erschließungs- und Verfahrenskosten / Umlegungskosten durch Stadt und Eigentümern,
- Sammlung räumlich konkreter Erfahrungen mit der Versickerungsleistung des Bodens für den zweiten Bauabschnitt,
- möglicher Grundstückstausch zwischen bauwilligen Eigentümern im zweiten Bauabschnitt und noch nicht bauwilligen Eigentümern im ersten Bauabschnitt,
- die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt sind zunächst noch landwirtschaftlich nutzbar.

Entsprechend der Bauabschnittseinteilung soll auch eine abschnittsweise Umlegung / Bodenordnung erfolgen, so dass die Grundstücksverhältnisse im zweiten Bauabschnitt zunächst nicht verändert werden. Ebenso werden auch nur die im ersten Bauabschnitt liegenden Erschließungsanlagen in der ersten Bauphase hergestellt.

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 1, textl. Festsetzung Nr. 1)

Die neugeplanten Flächen im Bebauungsplangebiet werden den Planungsgrundsätzen entsprechend als allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete grenzen an den bestehenden Misch- bzw. Dorfgebieten an. Hier sind Tankstellen aufgrund des durch diese Nutzung hervorgerufenen erhöhten Verkehrsaufkommens und den auch damit verbundenen erhöhten Immissionsbelastungen nicht zulässig. Zur offenen Landschaft hin werden reine Baugebiete, die ausschließlich dem Wohnen dienen, festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgt - den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend - eine Begrenzung der Höchstzahl für Wohnungen je Wohngebäude. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Eigenart des Baugebiets als Einfamilienhausgebiet nicht hin in Richtung Mehrfamilienhausgebiet umstrukturiert wird (vgl. auch 3.2.7). Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Gelände in einer Hanglage befindet, an Bedeutung. In Teilbereichen sind bis zu 3 bzw. bis zu 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um familiengerechtes Bauen zu ermöglichen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 2, 3, textl. Festsetzung Nr. 2, 3, 7)

Im Bebauungsplan werden maximale Grundflächen festgesetzt und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen. Dieses dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie letztendlich auch der Minimierung des Niederschlagswasserabflusses (vgl. 3.2.5, 3.2.6). Ebenso können dadurch die Grundstücksfreiflächen gesichert werden.

Aus o.g. Gründen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung der Freibereiche keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, errichtet werden.

Durch die festgesetzte maximale Geschossfläche und durch die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen wird gewährleistet, dass sich die Gebäudekubaturen und -höhen an die bestehende Bebauung im Altort anpassen (vgl. auch 3.2.7). Zur Landschaft hin sind, um einen harmonischen Übergang zur Bebauung zu schaffen, geringere Gebäudehöhen im Vergleich zum Gesamtgebiet vorgesehen. Diese Festsetzungen gewinnen insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Baugebiet in einem landschaftlich empfindlichen Hangbereich liegt, an Bedeutung.

Entsprechend der planerischen Gesamtkonzeption (vgl. 3.2.1 und 3.2.2) wird im Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. So können lange, überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden zur Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption und zur Sicherung der Freiflächen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

### 4.3 Dachformen

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 3, textl. Festsetzung Nr. 8)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Dachgestaltung. Ziel ist es eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, die sich an der des Altorts orientiert.

#### 4.4 Größe der Wohnbaugrundstücke

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 1, textl. Festsetzung Nr. 4)

Im Bebauungsplan erfolgt eine Begrenzung der maximalen und minimalen Größe der Wohnbaugrundstücke, um einerseits den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechend zu stark verdichtete Bebauung - wie sie am Ortsrand von Erlenbrunn untypisch wäre - zu vermeiden. Andererseits soll dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit verbunden dem kostengünstigen Bauen Rechnung getragen werden.

#### 4.5 Grundstückszufahrten und Garagen

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 3, textl. Festsetzung Nr. 3, 5)

Um gestalterisch nicht zu sehr in den Vordergrund zu treten und um ausreichende Flächen für Stellplätze zu sichern, müssen Garagen an der Zufahrtsseite mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Weiterhin kann so ein sicheres Ausfahren erfolgen. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend ist im Bebauungsplangebiet nur eine Zufahrt pro Grundstück und in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Auch mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass die Zufahrtsbereiche gestalterisch in den Vordergrund rücken.

#### 4.6 Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung, incl. Versickerungsflächen

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 4, 5, textl. Festsetzung Nr. 6)

Innerhalb des Plangebiets sind die zur Erschließung des Gebietes dienenden Verkehrsflächen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche zu auszubauen. Die Minimierung des Straßenquerschnitts folgt dem Prinzip der flächensparenden und kostengünstigen Erschließung (vgl. 3.2.3).

Auf den Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Diese Maßnahme dient u.a. dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Straßenbau verursacht wurden.

Ein Netz von Wirtschaftswegen stellt die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher und gewährleistet die Wartung der Versickerungsanlagen. Darüber hinaus dienen sie der Naherholung.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Versickerungsanlagen festgesetzt, diese sind notwendiger Bestandteil der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. 3.2.6).

Zur Gewährleistung einer funktionsfähigen Gebietsinfrastruktur können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahmen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### 4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 9, textl. Festsetzung Nr. 9)

Aufgrund der topographischen Situation werden für den Straßenbau Aufschüttungen und Abgrabungen eventuell auch Stützmauern notwendig. Diese Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt und mit in die Vorgärten einbezogen werden. Somit können die öffentlichen Erschließungsflächen möglichst gering gehalten und die Erschließungskosten - nach dem Prinzip einer flächensparenden und kostengünstigen Erschließung - minimiert werden.

Um die Veränderungen in der morphologische Geländeform möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan Höhenbegrenzungen für sonstige nicht für den Straßenbau erforderliche Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und der Stützmauern fest.



#### **4.8 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten**

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 8, textl. Festsetzung Nr. 10)

Innerhalb des Bebauungsplans werden verschiedene Festsetzungen zur Grünhaltung der privaten Grundstücksflächen getroffen (vgl. auch 3.2.5 und 3.2.7). Dadurch wird ein großer, den Wohnwert erhöhender Grünanteil im Gesamtgebiet erreicht. Über die Festsetzungen lassen sich eine Durchgrünung und die Eingrünung zur Landschaft hin steuern. Darüber hinaus haben die Maßnahmen ökologische Ausgleichsfunktionen (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Anhang 2). Um eine möglichst hohe Biotopwertigkeit zu erzielen, sollen standorttypische Gehölze gemäß der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (vgl. auch Pflanzliste) verwendet werden. Nur so kann eine ausreichende Eingriffskompensation erzielt werden.

#### **4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 7, 8, textl. Festsetzung Nr. 11)

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB umfangreiche landespflegerische Ausgleichsflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt (vgl. auch 5.1 und landespflegerischen Planungsbeitrags, Anhang 2) am Gebietsrand. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, d.h. sie bleiben in öffentlicher Hand (Sicherung der Herstellung und Pflege) und sind für die Allgemeinheit zugänglich.

Es sollen im wesentlichen bestehende Streuobstflächen erhalten bzw. neu entwickelt werden. Darüber hinaus sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Gerade in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft gewinnen diese Maßnahmen an besonderer ökologischer und landschaftsästhetischer Bedeutung. Zur Erhöhung der Biotopwertigkeit sollen standorttypische Gehölze gemäß der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (vgl. auch Pflanzliste) verwendet werden. Zur Gewährleistung einer gerechten Refinanzierung der Maßnahmen wird festgesetzt, welcher prozentuale Flächenanteil (gemessen am Anteil der versiegelbaren Fläche) den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. den privaten Baumaßnahmen zugeordnet ist. Dieses entspricht dem im Umweltrecht verankerten Verursacherprinzip. Bereits bebaute Grundstücke werden aus der Zuordnungsfestsetzung herausgenommen.

#### **4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(zeichnerische Festsetzungen Nr. 9, textl. Festsetzung Nr. 12)

Für die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das den Forderungen des Landeswassergesetzes folgt, werden verschiedene Leitungsrechte erforderlich (vgl. 3.2.6). Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im reinen Wohngebiet notwendig, um die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zu sichern.

#### **4.11 Einfriedungen**

(textl. Festsetzung Nr. 13)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen zu Straßen, zwischen den Grundstücken und zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Durch die Verwendung von Laubholzhecken soll der Grünanteil im Gebiet und somit auch der Wohnwert erhöht sowie dem dörflichen Charakter des Gesamorts Rechnung getragen werden.

## 5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

### 5.1 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft, Integration des Landespflegerischen Planungsbeitrags (HA-Sitzung vom 08.03.99)

Der landespflegerische Planungsbeitrag (vgl. Anlage 2) enthält die erforderlichen Angaben

- zur Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung sowie
- landespflegerische Zielvorstellungen.

Gemäß § 17 Abs. 4 des Landespflegegesetzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan zur Umweltverträglichkeit darzulegen:

- Berücksichtigung bzw. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen (vgl. 5.1.1) sowie
- Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen (vgl. 5.1.2).

Der landespflegerische Planungsbeitrag wurde unter Beteiligung der Unteren Landespflegebehörde erstellt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Abstimmung mit der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrags.

#### 5.1.1 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

(§ 17 Abs. 4 Nr. 1 des Landespflegegesetzes)

Aufgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags ist die Formulierung von - auf die jeweiligen Landschaftspotentiale bezogenen - Zielvorstellungen unter Nichtbeachtung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Durch den Bebauungsplan ergeben sich allerdings Nutzungsänderungen, die teilweise nicht mit den landespflegerischen Zielvorstellungen übereinstimmen. Insbesondere sind hier zu nennen (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Seite 25, Anlage 2):

- *Landschaftspotential Boden*  
Die geplanten Versiegelungen für Erschließungsanlagen und Gebäude bedeuten Verlust von natürlichem Boden und damit verbunden der Bodenfunktionen.
- *Landschaftspotential Klima/Luftqualität*  
Ein verstärkte Luftbelastung durch erhöhten Ausstoß von Schadstoffen im Gebiet durch Gebäudeheizungen und stärkeres Verkehrsaufkommen ist zu erwarten. Kaltluftproduktionsflächen gehen teilweise verloren.
- *Landschaftspotential Wasser*  
Die Bodenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung auf den unmittelbar betroffenen Flächen.
- *Landschaftspotential Arten und Biotope*  
Durch die Baumaßnahmen kommt es zu dauerhaften Vegetationsverlusten auf den betroffenen Flächen. Es erfolgt zudem ein Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten.
- *Landschaftspotential Erholung/Landschaftsbild*  
Mit den Baumaßnahmen ist eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Für die Naherholung wichtige Ortsrandbereiche gehen verloren.

#### Abwägung:

Die Belange der Landespflege sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und unterliegen dem Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dem Beschluss, den Bebauungsplan „Am Torweg“ aufzustellen, ging die Ausweisung des Plangebietes als „geplante Wohnbaufläche“ im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens voraus, in den der Landschaftsplan integriert ist.

Insofern wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Abwägung der Wohnbaulandausweisung gegenüber landespflegerischen Belangen Vorrang eingeräumt. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, führt zwangsläufig zu Konflikten mit den landespflegerischen Zielvorstellungen, da sich Bebauung und Fortentwicklung von Natur und Landschaft auf der selben Fläche ausschließen.

Daher gilt es um so mehr, die landespflegerischen Zielvorstellungen außerhalb der Bauflächen in den benachbarten Landschaftsbereichen zu realisieren. Die zum Ausgleich der geplanten Eingriffe auf Bauflächen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden deshalb auch in größerem Umfang in den Randbereichen des Baugebietes erfolgen.

Nur insofern treten die landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Abwägung hinter anderen zu berücksichtigenden Belangen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zurück.

### **5.1.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen**

(§ 17 Abs. 4 Nr. 2 des Landespflegegesetzes)

Grundsätzlich sind empfindliche und erhaltenswerte Strukturen zu schonen. Gleichzeitig sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Es ist zu prüfen, inwieweit

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und
- unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag (vgl. Kapitel 7 und Maßnahmenkarte, Anlage 2) nennt für den Bebauungsplanentwurf folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken durch Angabe der überbaubaren Fläche in m<sup>2</sup>. Dies führt in der Regel zu einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad, als die von der BauNVO erlaubte überbaubare Grundstücksfläche.
- Herrichtung der privaten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien.
- Keine bauliche Inanspruchnahme der zusammenhängenden Streuobstbestände im nordwestlichen Bereich.
- Erhaltung vorhandener Gehölze auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Sicherungsmaßnahmen während des Baubetriebs durch Baumschutz; kein Befahren von Biotopflächen mit Baumaschinen; keine Lagerung von Baustoffen oder Aushubmassen.

Sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden, müssen an anderer Stelle gleichartige bzw. gleichwertige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu führt der landespflegerische Planungsbeitrag (vgl. Kapitel 7 und Maßnahmenkarte, Anlage 2) im einzelnen auf:

- Verbesserung der ökologischen Funktionen durch Umwandlung von derzeit intensiv genutzten Böden in extensiv gepflegte, private Grünflächen und in öffentliche Ausgleichsflächen; dabei Wegfall von Dünger- und Pestizideintrag, Erosion, Verdichtung, Entwässerung etc..
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Pflanzfestsetzungen für Bäume auf Privatgrundstücken (ca. 3 Bäume je Grundstück).
- Anlage einer Baum-Strauchhecke entlang des Wohngebietes auf den nicht überbauten Grundstücksflächen am Gebietsrand (M 7).
- Umfangreiche Begrünung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen
- Erhaltungs- und Entwicklungspflege der Streuobstbestände in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches (M 1).
- Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit Obstbäumen und Heckenstrukturen im südwestlichen Bereich (M 2).

- Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft im Südwesten durch Anlage einer Grünfläche mit Obstgehölzen (M 3).
- Erhaltung und freie Sukzession der Gehölzfläche (M 8).
- Ausbau der Kanalisation im Trennsystem.
- Sammlung anfallenden Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung und Verwendung als Brauchwasser (freiwillige Bindung) zur Entlastung der Wasserver- und -entsorgung.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen.
- alternative Formen der Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über offene Erdgräben in naturnah gestaltete Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsflächen.
- Verwendung ortstypischer Bauformen; teilweise Begrünung von Fassaden.

Zitat dazu aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag:

*„Bei Realisierung aller vorgenannten Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich bzw. Ersatz der beeinträchtigten bzw. verlorengehenden Landschaftsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegeben.*

*Allerdings ist zu betonen, dass der Ersatz für den versiegelungsbedingten Verlust der Bodenfunktionen nur möglich ist, wenn auf den privaten Grundstücksflächen so weit als möglich auf Belastungen des verbleibenden Bodens verzichtet wird.*

*Auch ist die Realisierung der landespflegerischen Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung, Pflege und Entwicklung des Obstgehölzbestandes nordwestlich des derzeitigen Haupterschließungsweges zur Erreichung dieses Planungszieles erforderlich.*

*Wenn im Zuge der Abwägung aller eingestellten Belange im Bebauungsplanverfahren abzu-sehen ist, dass die vorgenannten landespflegerischen Maßnahmen nur teilweise erfüllt werden, so ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr gegeben. In diesem Falle wird die Durchführung externer landespflegerischer Maßnahmen zur Erreichung einer Vollkompensation erforderlich.“*

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan trifft umfangreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie eine Vielzahl von Hinweisen und Empfehlungen, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen.

- Die Versiegelung wird durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mit Festsetzung höchstzulässiger Grundflächen begrenzt, zum Bodenschutz wird auf eine wasserdurchlässige Ausführung von Grundstückszufahrten, Zuwegen und PKW-Stellplätzen sowie auf die Wiederverwendung von Aushub zur Modellierung des eigenen Grundstücks und die Erhaltung des Mutterbodens hingewiesen (siehe auch textl. Festsetzungen Nrn. 2 u. 3 sowie Hinweise Nrn. 2 u. 1.2.1).
- Zum Schutz und zur Verbesserung des Landschaftsbildes werden Höhenentwicklung und Dimensionierung von Baukörpern beschränkt und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen (siehe auch textl. Festsetzungen Nrn. 7, 10.4, 11.2, 11.3 und Hinweis Nr. 5). Die ortsnahe Erholungsfunktion wird durch Gestaltung eines mit Spazierwegen erschlossenen Ortsrandes im Anschluss an das Baugebiet bzw. im Randbereich des Baugebietes gesichert.
- Zur Grünhaltung der nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken werden, teils differenziert nach Art und Lage der Grundstücke im Baugebiet, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen (M 4, M 6 und M 7, siehe textl. Festsetzungen Nrn. 10.2, 10.3, 10.4, 10.5). Ebenso setzt der Bebauungsplan die Erhaltung vorhandener Gehölze und ihre Sicherung während des Baubetriebs fest (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.1).

- Für eine umfangreiche Begrünung des Straßenraums sowie für eine intensive Eingrünung des Bolzplatzes werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen (M 5, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 10.6).
- Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die ökologisch wertvollsten Streuobst- und Sukzessionsflächen, die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegen, gegenüber den früheren Planungsvorstellungen nicht mehr bebaut. Das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept führt zu keiner Inanspruchnahme der Streuobstflächen, deren Schutz, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, festgesetzt wird (M 1, vgl. textl. Festsetzung Nr. 11.1).
- Am westlichen und nördlichen Rand des neuen Siedlungskörpers werden im Bebauungsplan Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen werden teils den privaten und teils den öffentlichen Eingriffsverursachern zugeordnet. (M 1, M 2, M 3, vgl. textl. Festsetzung Nr. 11 und Hinweis Nr. 14).
- Für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden innerhalb der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Flächen für die Versickerung die Voraussetzungen zur Anlage eines Versickerungsgrabens am nördlichen Baugebietsrand geschaffen. Darüber hinaus werden verschiedene Leitungsrechte festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr.12). Ansonsten werden entsprechende Empfehlungen gegeben (siehe Empfehlungen/Hinweise Nr. 1).

Die Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise des Bebauungsplans zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft integrieren die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan. Soweit die Vorschriften des § 9 BauGB es ermöglichen, werden die landespflegerischen Maßnahmen über Festsetzungen im Bebauungsplan integriert. Für die Maßnahmen, denen die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage liefern, nennt der Bebauungsplan entsprechende Empfehlungen und Hinweise.

Im Hinblick auf die Planrealisierung lassen sich aber nicht alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags im Bebauungsplan festsetzen, da sich das Umlegungsverfahren als kaum durchführbar und der Bebauungsplan damit als nicht realisierbar erweisen würde:

Würden alle für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen in den Bebauungsplan und das anschließende Umlegungsverfahren einbezogen (so wie dies bei der Trägerbeteiligung vorgesehen war), so würde die Summe aller auf öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ca. 3,8 ha betragen. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich stellt dies einen Flächenanteil von ca. 26 % dar. In der Umlegung werden diese Flächen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 1,7 ha, 11,7 %) und dem Bolzplatz (0,3 ha, 2 %) vorweg ausgeschieden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen öffentlichen Flächen im Umlegungsgebiet (Torweg) würde sich somit ein Gesamtflächenabzug für öffentliche Flächen von fast 40 % der eingeworfenen ergeben. Somit hätte die Umlegung fast einen enteignenden Charakter und die Realisierung des Bebauungsplans wäre gefährdet.

Verbunden mit dem hohen Flächenabzug entstünden darüber hinaus - bedingt durch das Umlegungsprinzip, dass das zugeteilte Grundstück mindestens den Wert haben muss, den das Grundstück vor der Umlegung hatte, - für Erlenbrunn zu hohe Baulandpreise. Es würde gerade aufgrund der Vielzahl der Baugrundstücke, die gleichzeitig auf den Markt kommen, die Gefahr bestehen, dass der zur Deckung der Erschließungs- und Verfahrenskosten sowie des Einwurfwertes notwendige Grundstückspreis nicht erzielt werden kann.

Aus den o.g. Gründen sollen die Kompensationsflächen auf öffentlichen Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren entgegen den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrags reduziert werden. Dabei sind die Belange von Natur und Landschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Deshalb sollen die im landespflegerischen Planungsbeitrag mit M 8 und Teile der mit M 1 bezeichneten Flächen, die in Ihrer Biotopwertigkeit bereits so hoch sind, dass sie eigentlich nicht mehr aufgewertet werden können und somit als Erhaltungsmaßnahmen in der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Vergleich zu den sonstigen Maßnahmen nur eine untergeordnete Rolle spielen, verkleinert bzw. ganz aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Eine darüber hinausgehende Reduzierung ist nicht sinnvoll, da auch ausreichend große und von den topographischen Gegebenheiten geeignete Flächen für Versickerungsmaßnahmen vorgehalten werden müssen. Weiterhin sind die öffentlichen Flächen zur Eingrünung des Baugebiets zum Kettrichhof hin (M 3-Fläche) in ihrer Breite zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke, auf denen ebenfalls Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt sind, zu reduzieren.

Die tabellarische Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan verursachten Konflikte und der jeweiligen zum Ausgleich notwendigen landespflegerischen Maßnahmen (vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag S. 30 ff., Anlage 2) zeigt gerade bezüglich des betroffenen Landschaftspotentials „Boden“ (das i.d.R. als Maßstab für die flächenmäßige Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen dient) einen „Kompensationsüberschuss“: Die von Eingriffen in den Bodenhaushalt betroffene Fläche beträgt 3,46 ha. Dem gegenüber stehen anrechenbare Ausgleichs- und Ersatzflächen von insgesamt 5,65 ha. Werden die Ausgleichsflächen wie oben beschrieben um ca. 1,5 ha reduziert, steht einer Eingriffsfläche von 3,46 ha immer noch eine Ausgleichsfläche von 4,15 ha gegenüber. *Somit erscheint nach wie vor durch die Vielzahl der verbleibenden Maßnahmen eine ausreichende Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe gegeben zu sein.*

Durch die Reduzierung der Ausgleichsflächen beträgt der gesamte Abzug für öffentliche Flächen insgesamt nur noch ca. 30 % der eingeworfenen Grundstücke, wobei der Anteil für Ausgleichsflächen 17,1 % anstatt 26 % im Vergleich zur Ausgangsvariante beträgt. Somit ist eine Umlegung generell durchführbar und der Bebauungsplan kann verwirklicht werden. *Die Belange von Natur und Landschaft treten somit im Rahmen der Abwägung nur unwesentlich und in vertretbarem Maße hinter dem Belang der Realisierbarkeit des Baugebietes zurück.*

## 5.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden in der Zeit vom 11.1.1988 bis 11.2.1988 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Der Hauptausschuss nahm in seiner Sitzung vom 7.9.1992 Kenntnis von der Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung. Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen ergab:

- Für das Baugebiet vorgeschlagene Alternativflächen zwischen Erlenbrunn und Niedersimten sind im Flächennutzungsplan nicht als geplante Wohnbauflächen dargestellt. In den Flächennutzungsplan wurde der parallel erarbeitete Landschaftsplan integriert. Bei der Flächenwahl wurden also bereits ökologische Belange abgewogen. Im Rahmen der landespflegerischen Untersuchungen nach § 17 Landespflegegesetz wurden vorsorglich vergleichend auch die genannten Alternativflächen in Verlängerung des Simter Weges und südlich der Zollstockstraße (Bereich Welschkornberg) mit untersucht. Dabei wurde auch überprüft, ob von der Topographie diese Flächen echte Alternativen sind. Sowohl die Himmelsrichtung bei der Hangneigung als auch die Erhöhung der Erschließungskosten (z.B. Stützmauern) bei stärker geneigtem Gelände und die Entwässerungsmöglichkeiten wurden grob untersucht (Haupt-

ausschussbeschluss vom 22.06.1992). Nach dem Ergebnis wird weiterhin an der Verplanung des Torweggebietes festgehalten.

- Verschiedene landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Grundstücke können aus dem Planbereich nicht ausgeklammert werden. Sie sind teilweise, soweit dies nach der endgültigen Konzeption erforderlich ist, in die Umlegung mit einzubeziehen.
- Entsprechend der Bedenken und Anregungen werden verschiedene bereits bebaute Grundstücke, vor allem entlang der Kettrichhofstraße, aus dem Planungsbereich herausgenommen.
- Da insbesondere die verkehrliche Anbindung des Plangebietes äußerst kontrovers diskutiert wurde, erhielt der Ortsbeirat den Auftrag, sich mit den grundsätzlichen Fragen zur verkehrlichen Anbindung zu befassen. Als konsensfähiger Vorschlag erscheint, die verkehrsmäßige Anbindung von der Erlenstraße nur noch über den Torweg herzustellen. Von dem ursprünglichen Anbindungsvorschlag entlang des Kindergartens wird Abstand genommen.
- Die Blütenstraße soll über einen Fußweg an das Plangebiet angeschlossen werden.
- Das ganze Gebiet ist in verkehrsberuhigter Form zu erschließen.

### 5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Hauptausschuss fasste in seiner Sitzung am 03.07.1995 den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines veränderten Bebauungskonzeptes, das die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung integriert sowie landespflegerische und wasserwirtschaftliche Belange den aktuellen Anforderungen entsprechend berücksichtigt.

In der Zeit vom 15.11.1996 bis 23.12.1996 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Hauptausschuss nahm in seiner Sitzung vom 17.02.97 die Abwägung vor.

An für den Bebauungsplan relevanten Stellungnahmen gingen ein:

- Bundesvermögensamt Landau:  
Vorhandensein ehem. Kampfanlagen des Westwalls (gesprengte und übererdete Bunker und Sprengteile und/oder unterirdische Stollen/Unterstände) ist nicht völlig auszuschließen.  
**Abwägung:** Ein entsprechender Hinweis auf das mögliche Vorhandensein ehemaliger Kampfanlagen des Westwalls wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:  
Ausführende Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinweisen. Bei Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen veranlassen, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten Landesamt anzuzeigen.  
**Abwägung:** Ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sowie auf die rechtzeitige Anzeige vor Beginn von Erdarbeiten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:  
Wegen Tierhaltung im landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Mattill können nachteilige Auswirkungen in Form von Gerüchen und Geräuschen aus dem Viehstall und der Dunglagerung auf das Wohngebiet ausgehen. Zwischen bestehender Bebauung und Planstraße „A“ sollte dort deshalb statt Wohngebiet Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

**Abwägung:** An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgehalten. Auf die Immissionsvorbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb soll im Bebauungsplan in Plan und Begründung hingewiesen werden.

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt:

Gegen Ausweisung eines WA-Gebietes erhebliche Bedenken, da vorhandene Bebauung der Kettrichhofstraße mit Gewerbebetrieben Immissionsbelastungen für einen Teil der geplanten Bebauung befürchten lässt.

**Abwägung:** An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgehalten. Ein entsprechender Hinweis auf die Immissionsvorbelastung durch die Maschinenfabrik und die daraus resultierenden Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen sollen in den Bebauungsplan in Plan und Begründung aufgenommen werden.

- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft:

Grundwasser: Hinweis auf wasserdichte Ausbildung von Kellern zum Schutz vor Vernässung.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser im Bereich der Baugrundstücke soll in Mulden versickert, zurückgehalten und verdunstet bzw. in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll mittels offener Rinnen / in Steilstraßen über RW-Kanäle zu abflusslosen Versickerungs- / Verdunstungsmulden geleitet werden. Dies entspricht dem mit dem StAWA im Vorfeld abgestimmten Entwässerungskonzept.

Erdaushub: Verwertung im Rahmen der Freiflächengestaltung.

**Abwägung:** Hinweis auf wasserdichte Ausbildung von Kellern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beim Niederschlagswasser soll zuerst eine ingenieurmäßige Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts erfolgen. Erst dann können endgültige Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung im Bebauungsplan getroffen und ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hinweis auf Verwertung des Erdaushubs zur Freiflächengestaltung ist im Bebauungsplan enthalten.

- Verkehrsbetriebe Pirmasens:

Sollte Wohngebiet an ÖPNV angebunden werden, zwei Varianten denkbar:

1. Von der Tuchbleichstraße über Torweg, „Straße B“ und „Straße D“ zur Kettrichhofstraße. Torweg müsste entsprechend ausgebaut sein.
2. Von der Tuchbleichstraße über die Erlenstraße in die Kettrichhofstraße bis zum geplanten Kreisel. Ausbau des Kreisels für Wenden 15 m-Bus.

In beiden Fällen Haltestellen in der Kettrichhofstraße in ca. 300 m Abstand.

**Abwägung:** Die ÖPNV-Anbindung des Baugebietes ist anzustreben. Die Möglichkeiten einer Anbindung sind mit den Verkehrsbetrieben und dem RSW näher zu untersuchen, erforderlichenfalls sind Verkehrsflächen für die Anlage von Haltestellen im Bebauungsplan festzusetzen.

- Tiefbauamt:

Niederschlagsentwässerung: Weisen eindringlich darauf hin, dass aufgrund der für die Versickerung ungeeigneten Baugrundverhältnisse sehr große Bedenken bezüglich der Realisierung vor allem des Entwässerungskonzeptes bestehen. Vor der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist das Entwässerungskonzept ingenieurmäßig auszuarbeiten und der Bebauungsplan hierauf anzupassen. Das Entwässerungskonzept ist zu modifizieren. Es wird empfohlen, das modifizierte Trennverfahren für den Torweg zu wählen. Dies bedeutet, dass neben dem Schmutzwasser- ein Regenwasserkanal verlegt wird, der den Niederschlagswasserabfluss der Straßenflächen und ca. 50 % des Abflusses von den privaten Grundstücken aufnimmt, da nicht mehr auf den Grundstücken schadlos genutz/versickert/verdunstet werden kann. Das ge-



sammelte Niederschlagswasser ist den zentralen (vergrößerten) Retentions-/Verdunstungs-/Versickerungsmulden zuzuleiten.

Die Versickerungsmöglichkeit ist über Feldversuche gutachterlich nachzuweisen.

Südlich der Straße A - östlicher Teil - sind die Grundflächen zu reduzieren bzw. als Grundflächenzahl auf mindestens 0,4, besser 0,35, zu begrenzen. Ansonsten ist die Entwässerung nicht sicherzustellen.

Textliche Festsetzung „Stützmauern sind unzulässig“ ist zu streichen. Gerade zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes für die Baugrundstücke kann bei der Geländeneigung von ca. 10 % die Anlage von Stützmauern sinnvoll sein.

**Abwägung:** Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerungskonzeption sind zu berücksichtigen. Endgültige Festsetzungen im Bebauungsplan dazu können erst nach einer ingenieurmäßigen Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes erfolgen.

- Zweckverband Wasserwerk FelsalGruppe:

Verlauf einer durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Wasserhaupttransportleitung DN 300 GGG im südlichen Böschungsbereich parallel der Kettrichhofstraße im Abstand von 5,50 m vom jetzigen südlichen Fahrbahnrand in ca. 1,40 m Tiefe von OK Böschung. Geplanter Verkehrskreislauf würde Umlegung der Wasserhaupttransportleitung zu Lasten des Planungsträgers bedeuten.

**Abwägung:** Wasserhaupttransportleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit Breite von je 1 m ab Leitungssache zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Die Überdeckung von ca. 1,50 m ist zu gewährleisten, das gilt auch bei einer grundsätzlich möglichen Überbauung durch den geplanten Verkehrskreislauf. Innerhalb des Leitungsrechtsstreifens sind keine Bepflanzungen zulässig, die Zugänglichkeit und Leitungsbetrieb beeinträchtigen können.

#### 5.4 Öffentliche Auslegung, Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf lag mit den textlichen Festsetzungen und mit der Begründung in der Zeit vom 14.06.99 bis 14.07.99 öffentlich aus. Dabei wurden sowohl Anregungen von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange, die über die Planoffenlage benachrichtigt wurden, geäußert. Der Hauptausschuss nahm in seiner Sitzung vom 24.01.2000 die Abwägung vor. Nachfolgend werden die bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis jeweils nach Themenbereichen zusammengefasst.

##### Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung

- Die festgesetzten Firsthöhen würden nicht den Charakter eines Einfamilienhausgebietes gewährleisten. Die Firsthöhen sollten beispielsweise auf 9 m und die Traufhöhen auf 6,5 m gesenkt werden.

**Abwägung:**

Sämtliche Höchstmaße der Gebäudehöhen werden wie folgt reduziert. Reduzierung der Firsthöhen (Traufhöhe jeweils Firsthöhe minus 5 m), Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung angegebene Straßenverkehrsfläche, Angaben in Meter:

Planstr. A zwischen Planstr. C + D:

Obere Bebauung -> von 12 (bzw. 13,5) auf 11,5

Untere Bebauung -> von 11 auf 9

Planstr. B zwischen Planstr. C + D:

Obere Bebauung -> von 14 auf 12

Untere Bebauung -> von 10 auf 8

Entlang Planstr. D (oberer Teil):  
Beidseitig -> von 12 auf 10,5

Planstr. A zwischen Planstr. D + E:  
Obere Bebauung -> von 12 auf 11  
Untere Bebauung -> von 11 auf 9

Planstr. B zwischen Planstr. D + E:  
Obere Bebauung -> von 13 auf 12  
Untere Bebauung -> von 11 auf 9

Entlang Planstr. E (oberer Teil):  
Beidseitig -> von 12 auf 10,5

Die Gebäudehöhen sollen sich, um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, an der bestehenden Bebauung entlang der Kettrichhofstraße orientieren. Aus diesem Grund wurden die Trauf- und Firsthöhen entgegen der offengelegten Planung um bis zu zwei Meter reduziert.

Eine darüber hinausgehende Reduzierung ist nicht sinnvoll, da für eine günstige Ausnutzung der Grundstücke eine zweigeschossige Bauweise generell ermöglicht werden soll. Nur so kann den Anforderungen an familienfreundliches und flächensparendes Bauen gerecht werden. Weiterhin würde sich eine Festsetzung von nur einem Vollgeschoss negativ in Bezug auf eine eventuelle Vermarktung der Grundstücke auswirken.

Wesentlich ist, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf den entsprechenden Straßenmittelpunkt beziehen und somit aufgrund der Hanglage sehr stark differenzieren. Eine pauschale Festsetzung - wie u.a. angeregt - ist somit nicht möglich. Bei einer geringeren Dachneigung ist die Traufhöhe der begrenzende Höhenfaktor.

- Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen seien zu hoch, dabei wird speziell auch der Bereich Blütenstraße / Planstraße A angesprochen. Es könnten Mehrfamilienhäuser entstehen.

**Abwägung:**

An den festgesetzten Grund- und Geschossflächen wird bis auf eine Ausnahme weiterhin festgehalten. Nur im Bereich Blütenstraße / Planstraße A sollen Reduzierungen vorgenommen werden.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind zur Gewährleistung einer sinnvollen Bebauung erforderlich. In der offengelegten Planung war in einem sehr kleinen, städtebaulich unempfindlichen (beidseitig bereits bebauten) Teilbereich (Ecke Blütenstraße / Planstraße A) das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur angrenzenden Neuplanung höher festgesetzt (GR 400 m<sup>2</sup>, GF 600 m<sup>2</sup>, keine Begrenzung der Wohneinheiten, größeres Baufenster), um auch kleinere Mehrfamilienhäuser zulassen zu können.

In diesem Bereich soll auch weiterhin ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden, um grundsätzlich vielfältige Bauformen zu garantieren. Jedoch soll im Vergleich zur offengelegten Planung eine Reduzierung der Gebäudehöhen (siehe vorangegangener Punkt), der Grund- und Geschossfläche (GR von 400 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> und GF von 600 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup>) sowie der Anzahl der Wohnungen (von keiner Beschränkung auf 4 Wohnungen) erfolgen. Darüber hinaus wird die hintere Baugrenze weiter von den Bestandsgrundstücken weggesetzt (von 5 m auf 12 m). Damit wird sichergestellt, dass die angrenzende vorhandene Bebauung insbesondere hinsichtlich der Wohnqualität nicht negativ beeinträchtigt wird und sich die Gebäude bezüglich ihrer Maßstäblichkeit in die Gesamtplanung einfügen.

- Die Zahl der Wohneinheiten sollte generell auf 2 begrenzt werden. Somit könnten keine Mehrfamilienhäuser entstehen.

**Abwägung:**

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll folgendermaßen reduziert werden.

Bebauung zwischen Planstraße A und Bestand:

Offengelegte Planung: Ohne Begrenzung, neue Planung: 3 Wo, Ausnahme: Bebauung Blütenstraße / Planstraße A: 4 Wo (siehe auch A 5, 2.)

Bebauung zwischen Planstraße A und B:

offengelegte Planung: 3 Wo, neue Planung: 2 Wo

Die Begrenzung im reinen Wohngebiet (2 Wo) bleibt unverändert.

Durch die Begrenzung der Wohnungen je Gebäude wird gewährleistet, dass die Eigenart des Baugebiets als Einfamilienhaubegebiet nicht hin in Richtung Mehrfamilienhaubegebiet umstrukturiert wird. Somit soll generell eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten vorgenommen werden. Entlang der Bestandsbebauung sollen aber auch Gebäude mit 3 Wohnungen zulässig sein, um Bauplätze für familiengerechtes Bauen / Generationenwohnen bereithalten zu können. In einem kleinen Teilbereich (Ecke Blütenstraße / Planstraße A) sind darüber hinaus auch 4 Wohneinheiten zulässig, um den Bedarf nach kleineren Stadthäusern decken zu können.

- Die Höhe der an das Anwesen Kettrichhofstraße 62 angrenzenden neugeplanten Gebäude sollte niedriger als das Bestandshaus sein.

**Abwägung:**

Die Geschossigkeit der an der Planstraße A hinterliegenden Gebäude (auf der Höhe der Kettrichhofstraße 62) wurde auf 1 Geschoss reduziert. Die hinterliegenden Gebäude sollten aus Gründen des Ortsbildes bezüglich ihrer Maßstäblichkeit hinter den Gebäuden entlang der Kettrichhofstraße und der Planstraße A zurücktreten.

**Anregungen zu Lage / Größe des Plangebiets**

- Erlenbrunn sollte sich zum Stadtkern und nach Niedersimten entwickeln, nicht in Richtung Kettrichhof. Alternativgebiete "Bittschachen", "Heidenkopf" und "Am breiten Feld" seien aufgrund Ökologie und Ökonomie besser geeignet. Ausgleichsflächen seien dort nicht in dem Umfang notwendig. Die Böden wären besser zur Versickerung geeignet. Die Verkehrsanbindung sei einfacher; der Anwohnerverkehr müsse nicht durch den Ortskern. Bei einer stärkeren Belastung der Erlenbrunnerstraße wird im Gesamtort sowohl das Gefahrenpotential (insbes. für Schulkinder) als auch der Lärm erhöht.

**Abwägung:**

An der Beplanung des Torwegs wird weiter festgehalten, vgl. hierzu auch Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (Kapitel 5.2).

Das Baugebiet "Am Torweg" ist zum einen im RROP als Siedlungsfläche festgelegt und entspricht damit den Zielen der Regionalplanung. Zum anderen ist es im Gegensatz zu den Gebieten "Am Bittschachen", "Am breiten Feld", "Am Simter Weg" und "Heidenkopf" im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt, d.h. es hat eine Abwägung der angesprochenen Belange, insbesondere ökologischer (durch die Integration des Landschaftsplans) und ökonomischer Belange stattgefunden. (vgl. hierzu Kapitel 2). Ein Zusammenwachsen von Erlenbrunn mit dem Stadtkern oder mit Niedersimten ist städtebaulich nicht gewollt. Die Lage des Neubaugebiets unterstützt den Charakter des gewachsenen Straßendorfs.

Darüber hinaus gab es innerhalb des Stadtplanungsamtes Untersuchungen zur Bebaubarkeit anderer Standorte. Hier wurde beispielhaft der "Welschkornberg" behandelt (vgl. Kapitel 5.2). Das Verfahren wurde aufgrund der ungünstigen Topographie (steil abfallend, Himmelsrichtung der Hangneigung) und dem damit verbundenen erhöhten Erschließungsaufwand sowie der im Gebiet verlaufenden Freileitungstrasse nicht mehr weiter verfolgt. Obwohl der "Welschkornberg" mit den Gebieten "Am Bittschachen", "Am Breitenfeld" und "Heidenkopf" vergleichbar ist, werden nochmals die Ergebnisse zusammengefasst. Es hat sich bestätigt, dass eine Bebauung dieser Flächen keinesfalls eine Alternative zum "Torweg" darstellt:

- Die Alternativgebiete werden durch eine 20 kV-Freileitungstrasse durchschnitten. Die Trasse ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

- Die durchschnittlichen Hangneigungen der Alternativgebiete sind wesentlich höher als "Am Torweg" (bis 10 %). "Am Bittschachen": bis 20 %, "Im breiten Feld": 15 %, "Am Simter Weg": 15 %, "Welschkornberg" bis 15%.

- Die Schmutzwasserentsorgung stellt sich technisch sehr problematisch dar. Es gäbe drei Möglichkeiten der Entwässerung:

A: Das Schmutzwasser der Gebiete müsste in den Kanal in der Zollstockstraße / Am Hexenhübel gepumpt werden. Dazu wäre aufgrund der starken Hangneigung eine enorme Druckhöhe notwendig.

B: Die Gebiete könnten an den Kanal in der Mühlbergstraße in Richtung Heidenkopf angeschlossen werden. Aufgrund des starken Gefälles wären entweder Steilstrecken, die eine entsprechende Energieumwandlung benötigen oder mehrere Absturzbauwerke, mit denen die Gefahr einer Kanal-Übertiefung verbunden ist, erforderlich.

C: Das Schmutzwasser müsste im natürlichen Gefälle zum bestehenden Kanal nach Niedersimten (Anschlusspunkt alte Kläranlage) geführt werden. Hierzu müssten eine lange nicht anbaubare Kanaltrasse verlegt werden. Es entstehen somit nicht nur technische Umsetzungsproblemen, sondern alle Entwässerungsvarianten bringen einen erheblichen finanziellen Aufwand mit sich.

- Die Erschließung der Gebiete würde zu verstärkter Verkehrsbelastung der bestehenden Wohnstraßen (insbes. "Am Windhof", "Zollstockstraße") führen.

Letztendlich werden die Flächen teilweise von der geplanten Trasse für die L600 tangiert.

Diesen erheblichen Nachteilen kann nicht entgegengehalten werden, dass die Eignung der Böden für Versickerung besser wäre, bzw. dass die Wertigkeit der Böden für die Landwirtschaft geringer wäre. Ebenso müsste auch hier die Eingriff-Ausgleich-Regelung beachtet und eine Konzeption zur alternativen Niederschlagsentwässerung entwickelt werden.

- Das Baugebiet wäre zu groß dimensioniert. Es gäbe kein Bedarf nach Grundstücken.

#### **Abwägung:**

Der Bedarf nach Wohnraum wurde innerhalb der Flächennutzungsplanung ermittelt. Auch bei Untersuchungen zu der aktuellen Fortschreibung des FNP hat sich dieses bestätigt. In Erlenbrunn existiert zur Zeit kein planungsrechtlich abgesichertes Bauland. Durch das Baugebiet soll mittel bis langfristig die Nachfrage nach solchen gesichert werden. Innerhalb der Umlegung soll zunächst nur ein Teilbereich mit ca. 50 bis 60 Bauplätzen realisiert werden. Vgl. zur Bauabschnittseinteilung ausführlich Kapitel 3.2.8.

- Mehrere Bauabschnitte wären günstiger, damit nicht so viele Bauplätze auf einmal auf den Markt kommen.

#### **Abwägung:**

An der Bauabschnittseinteilung wird weiter festgehalten. Bei einer Einteilung in zusätzliche Bauabschnitte wäre kein funktionsfähiges und komfortables Erschließungssystem garantiert.

### **Anregungen zu Grünfestsetzungen**

- Die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen / -maßnahmen verursachen hohe Kosten für den Bauherrn. Zudem würden durch diese "Auflagen" die Bauwilligen in der Grundstücksgestaltung eingeschränkt. Die Ausgleichsflächen seien darüber hinaus überverhältnismäßig dimensioniert. Damit verbunden: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen führen letztendlich zur Verteuerung des Baulandes.

#### **Abwägung:**

An den Festsetzungen wird weiter festgehalten. Die Festsetzungen zu den Grün- und Ausgleichsflächen / -maßnahmen basieren auf den Ausgleichsforderungen des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan (vgl. Anhang 2). Sie sind in dem beschriebenen Umfang erforderlich, um die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt aus-

zugleichen. Zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft vergleiche Kapitel 5.1. Hier wurde speziell dem Aspekt der Flächeninanspruchnahme durch alle im Pflegebeitrag geforderten Ausgleichflächen und den damit verbundenen Anstieg der Baulandpreise durch eine Reduzierung der Ausgleichflächen Rechnung getragen.

Die Grün- und Ausgleichsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken verursachen keine unverhältnismäßig hohen Aufwendungen (Kosten, Pflege); sie orientieren sich an den üblichen Prinzipien der Grundstücksgestaltung wie z.B. Anpflanzen von Hecken als Sichtschutz. Weiterhin ist anzumerken, dass durch eine intensive Durchgrünung insgesamt auch die Wohnqualität verbessert wird.

- Durch das Baugebiet entstünden Umweltbelastungen durch Verkehr und private Heizungen, die "ökologische Ruhezone" ginge verloren. Bestehende Streuobstwiesen gingen verloren, neue seien kein Ersatz. In der Abwägung seien die Darstellungen der Landschaftspläne und die Eingriffsregelung nicht ausreichend berücksichtigt.

**Abwägung:**

An der Überplanung des Gebiets wird weiter festgehalten. Das Gebiet "Am Torweg" wurde aus dem Flächennutzungsplan, in dem der Landschaftsplan integriert wurde, entwickelt und läuft somit den Zielvorstellungen der Landschaftsplanung konform. Ebenso wurde zum Bebauungsplan ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt nennt. Zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft und der Integration der Maßnahmen in den Bebauungsplan siehe Kapitel 5.1. Diese Belange genießen generell aber keinen abstrakten Vorrang vor anderen Belangen.

- In der Pflanzliste seien giftige Gehölze enthalten. Diese stellen eine Gefahr für Kinder dar.

**Abwägung:**

In der Pflanzliste, die als Empfehlung von im Baugebiet anzupflanzenden Arten zu verstehen ist, wird weiter festgehalten, da gerade diese Bäume und Sträucher wertvoll sind und im vorgefundenen Landschaftsraum häufig vorkommen. Jedoch sollen die giftigen Arten in der Pflanzliste gekennzeichnet werden.

- Die Anzahl der pro m<sup>2</sup> anzupflanzenden Bäume müssten für die Stadt und Eigentümern gleich sein.

**Abwägung:**

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach fachlichen Kriterien, die sich z.B. aus der Verschiedenartigkeit der Biotoptypen ergeben. Daher lässt sich nicht pauschal sagen, dass die Anzahl der Bäume gleich sein muss.

- Es wird angeregt im Kreisbereich niedrige, dichte Büsche anstatt hochstämmiger Bäume als Staubfilter zu pflanzen.

**Abwägung:**

An den Grünfestsetzungen wird weiter festgehalten. Hochstämmige Laubbäume im Kreisbereich sind aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen niedrigen Büschen vorzuziehen, v.a. weil an dieser Stelle der Ortseingang markiert werden soll.

- Aufschüttungen und Modellierungen sollten bis zu 1,50 m betragen, damit mehr Aushubmaterial auf den Grundstücken untergebracht werden kann.

**Abwägung:**

An der textlichen Festsetzung 9.2 wird weiter festgehalten. Aufschüttungen bis 1.50 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind aus stadtgestalterischen Gründen nicht sinnvoll.

**Anregungen zur Erschließung**

- Die Verkehrsanbindung über den Torweg führe zur Gefährdung der Kindergartenkinder (Kindergarten Erlenstraße 9) und zur Belastung der "Tuchbleichstraße" und "Am Windhof". Weiterhin sei der Torweg für eine Erschließung des Gebiets zu schmal.

**Abwägung:**

An den Festsetzungen zur Verkehrserschließung wird weiterhin festgehalten. Das neue Baugebiet wird hauptsächlich über die Planstraßen E und D, die direkt von der Kettrichhofstraße, K 4 abzweigen, erschlossen. Dem "Torweg" kommt als Erschließung aufgrund der periphereren Lage in der Erlenstraße nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die breite von 5 m ist für diese Zwecke ausreichend.

- Die Erreichbarkeit der Landwirtschaftsflächen in Richtung Kettrichhof sei nur über die Erlenstraße und die K4 gegeben, da die geplanten verkehrsberuhigten Straßenflächen nicht mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahrbar wären.

**Abwägung:**

Der Ausbau der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche lässt ein Befahren durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ohne Einschränkungen zu. Gleiches gilt für die geplanten Wirtschaftswege. Die Erreichbarkeit der Nutzflächen des landwirtschaftlichen Betriebs in der Kettrichhofstraße wird zudem durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh- und Fahrrecht (R 6) über die am rückwärtigen Grundstück angrenzende private Parkplatzfläche garantiert.

- Da die neu hinzukommenden Anwohner über die Kettrichhofstraße zufahren, käme es zur starken Lärmbelastung des Altorts.

**Abwägung:**

An der Überplanung des Gebiets wird weiter festgehalten. Es ist keine unverhältnismäßige bzw. unzumutbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens anzunehmen. Die Kreisstraße besitzt generell nicht nur Erschließungsfunktion, sondern muss auch den Durchgangsverkehr (z.B. auch von Nachbargemeinden) aufnehmen. Darüber hinaus wird durch den Verkehrskreisel zur allgemeinen Verkehrsberuhigung beigetragen.

- Die Privaterschließung der Hinterliegergrundstücke verursacht hohe Kosten für bauwilligen Bürger. Gleiches gilt für eventuell erforderlich werdende Abwasserhebeanlagen.

**Abwägung:**

An den Festsetzungen und Empfehlungen zur Erschließung des Gebiets wird weiter festgehalten. Da die Zufahrten für die hinterliegenden Gebäude ausschließlich von den angrenzenden Grundstücken genutzt werden können, sollen diese auch von jenen hergestellt und unterhalten werden. Dem Aufwand für Herstellung und Unterhaltung der Privatwege stehen die Vorteile der individuellen Gestaltungsfreiheit und der Wohnwerterhöhung durch die Lage (unverbaubare Sicht, Ruhe) und die Bildung von Wohnhöfen gegenüber.

Ob Abwasserhebeanlagen erforderlich werden ist von der jeweiligen Ausführungsplanung abhängig.

- Um die "Verkehrslasten" auf alle Zufahrten zu verteilen und somit den Kreisel selbst zu entlasten, sollte das neue Baugebiet über eine "Einbahnregelung" erschlossen werden.

**Abwägung:**

Eine Einbahnregelung im Baugebiet würde längere An- und Abfahrtswege für die Anwohner bedeuten und ist somit nicht sinnvoll. Zudem trägt sie nicht unbedingt zu einer Verkehrsentslastung im Kreisel bei, da somit jeder dort ein- bzw. ausfahren müsste. Bei dem jetzigen System werden Bewohner in der Nähe zum Ortskern nicht den Kreisel benutzen.

- Es werden Bedenken gegen die Lage des Fußweges "Blütenstraße" geäußert. Der westliche Teil des Weges läge komplett mit 3 m auf dem Flurstücken 589. Es wird angeregt, dass der Weg auf das Nachbargrundstück (Nr. 590/2) und o.g. Grundstück jeweils mit einer Breite von 1,5 m verteilt wird, so dass die Grundstücksgrenze genau auf der Mitte des Weges läge.

**Abwägung:**

An der Lage des Fußweges wird weiter festgehalten. Das Grundstück Nr. 590/2 ist zum einen schmaler als die Flurstücke 589 und 589/1 und zum anderen bereits gebaut. Aus diesen Gründen ist es nicht sinnvoll, das Grundstück 590/2 weiter zu verschmälern.

- Der Containerstandplatz sollte keinesfalls in unmittelbarer Nähe zum Spiel- und Bolzplatz angelegt werden, da es erfahrungsgemäß immer wieder zu Glasbruch in der Umgebung solcher Container kommt. Standort sollte weiter süd-westlich liegen.

**Abwägung:**

An dem Container-Standort wird weiter festgehalten. Es besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Spiel- / Bolzplatz und Containerstandort, da diese durch einen Geländeversprung (Böschung) und eine Gehölzhecke voneinander getrennt sind. Somit sind Beeinträchtigungen durch Glasbruch auszuschließen. Ein Alternativstandort weiter süd-westlich in Kreuzungsbereichen der Planstraßen ist nicht sinnvoll, da dort Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohnnutzung nicht auszuschließen sind.

**Anregungen zur Regenwasserbewirtschaftung**

- Die Versickerungsmulde in den Ersatzflächen M 2.1 und M 1.1 sollte "landschaftlich" gestaltet sein. Das heißt, das Gewässerbett soll mäandrierend (naturnah) gestaltet werden.

**Abwägung:**

An den zeichnerischen Festsetzungen wird weiter festgehalten. Ein Mäandrieren des Mulden-Rigolen-Systems wäre technisch wesentlich aufwendiger und würde zudem die Funktionsfähigkeit nicht mehr garantieren. Der Graben muss zur gleichmäßigen Befüllung hangparallel liegen.

- Die Herstellung und Unterhaltung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verursache hohe Kosten und schränken die Bauwilligen zudem ein. Weiterhin wird die Funktionsfähigkeit des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes angezweifelt (insbesondere bezüglich der Bauabschnittseinteilung und der Versickerungsfähigkeit des Bodens).

**Abwägung:**

An den Festsetzungen und Empfehlungen zur Regenwasserbewirtschaftung wird weiter festgehalten. Zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Gebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, auf dessen Basis das Entwässerungskonzept von einem Ingenieurbüro entwickelt wurde. Die Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplans stützen sich auf diese Fachbeiträge. Die Konzeption wird in Kapitel 3.2.6 ausführlich erörtert und dargestellt (auch Niederschlagsentwässerung im ersten Bauabschnitt). Die empfohlenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind notwendig, um das Niederschlagswasser den Forderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz entsprechend zu behandeln. Eine konventionelle Niederschlagsentwässerung des Gebiets wäre unabhängig davon nicht möglich bzw. sehr kostenintensiv, da das bestehende Regenrückhaltebecken in Niedersimten erweitert werden müsste. Hierzu stehen keine Flächen zur Verfügung.

- Die Mulden-Rigolen-Gräben seien ein "Brutplatz für Ungeziefer". Weiterhin sei in der Skizze zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept in der Begründung eine Notentlastung bei Starkregenereignissen nur für einen Teil des Baugebiets gegeben.

**Abwägung:**

Nach den bisherigen Erfahrungen kommt es nicht zur erhöhten Vermehrung von "Ungeziefer", da die Anlagen so dimensioniert werden, dass die Dauer der Regenwasser-Einstauung maximal 4 Tage beträgt.

Die Skizze in der Begründung (Kapitel 3.2.6) stellt nur eine sehr schematische Darstellung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts dar. Darauf wird in der Begründung deutlich hingewiesen. Es wird letztendlich in der Ausführungsplanung entschieden werden, ob eine Notentlastung erforderlich ist und wie diese ausgestaltet werden soll.

### Anregungen zu Immissionsschutz

- Es wurden Bedenken gegen die Ausweisung von WA-Gebieten im Bereich der Handwerks-, Gewerbebetriebe (speziell die Maschinenfabrik) und des landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebs in der Kettrichhofstraße geäußert.

**Abwägung:**

Bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung (siehe Kapitel 5.3) wurden ähnliche Bedenken geäußert. An dem damaligen Abwägungsergebnis wird weiter festgehalten. Ein weites Abrücken der geplanten Wohnbebauung vom Bestand, mit dem Ziel empfohlene Immissionsabstände einzuhalten, wäre städtebaulich nicht sinnvoll und würde zudem dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Zur Begründung siehe weiterhin ausführlich Kapitel 3.2.4.

### Anregungen zu Landwirtschaft

- Die Belange der Landwirtschaft würden beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Flächen mit "hervorragenden Böden" gingen für Bau- und Ausgleichsflächen verloren. Hinweis auf Auseinandersetzungsvertrag und Schreiben der Landwirtschaftskammer.

**Abwägung:**

An der Beplanung des Baugebiets wird weiter festgehalten. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, d.h. bereits auf dieser Ebene hat eine Abwägung zwischen den Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen stattgefunden. An diesem Abwägungsergebnis wird v.a. vor dem Hintergrund, dass die Landwirtschaft in Erlenbrunn rückläufig ist, weiterhin festgehalten.

### Anregungen zum kostengünstigen Bauen



- Die Vielzahl der Festsetzungen zu Grün- und Ausgleichsfläche / -maßnahmen, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Einfriedungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der Empfehlungen zum Bebauungsplan würden dazu führen, dass die Grundstückskosten für "Normalverdiener" zu hoch werden. Eine Vermarktung der Grundstücke sei somit erschwert. Planung führe zu einseitiger Bevölkerungsstruktur und trage nicht der Ermöglichung der Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Förderung des kostensparenden Bauens bei.

#### **Abwägung:**

An den Festsetzungen und Empfehlungen wird weiterhin festgehalten.

Die Festsetzungen zu Grün- und Ausgleichsfläche / -maßnahmen, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Einfriedungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind städtebaulich erforderlich und entsprechend begründet (vgl. Kapitel 3 und 4). Darüber hinaus basieren sie in der Regel auf entsprechende Fachbeiträge. In jedem Bebauungsplan (auch in den Randgemeinden) muss die Ausgleichsproblematik und die alternative Regenwasserbewirtschaftung bewältigt werden und ist somit kein "Torweg"- spezifisches Problem.

Die Bestimmung der Baulandpreise erfolgt nicht auf der Bebauungsplanebene, sondern abschließend in der Umlegung. Es wurde aber speziell im Rahmen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft dem Aspekt der Kosten Rechnung getragen (vgl. hierzu Kapitel 5.1.1).

Dem Prinzip des kostensparenden Bauens ist darüber hinaus in vielfältiger Weise gefolgt worden, z.B. Minimierung des Straßenquerschnitts, Größe der Wohnbaugrundstücke.

#### **Anregungen zu Einfriedungen**

- Einfriedungen sollten nicht als lebende Zäune hergestellt werden, dieses sei in Erlenbrunn eine Seltenheit. Weiterhin sollten zur Sicherheit der Anwohner auch Mauern zulässig sein.

#### **Abwägung:**

An der Festsetzung zu Einfriedungen wird weiter festgehalten. Zur intensiven Eingrünung und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist es sinnvoll, die Einfriedungen als Laubholzhecken auszubilden. Aus diesem Grund sind auch Mauern unzulässig, allerdings können Zäune bis 1,50 m errichtet werden.

Geändert wurden somit nach der 1. Planoffenlage:

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere Trauf- und Firsthöhen, und Festsetzungen zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

### **5.5 Erneute Öffentliche Auslegung, Anregungen**

Eine erneute Auslegung nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 und 3 BauGB, die aufgrund der nach der 1. Offenlage erfolgten Änderungen im Bebauungsplanentwurf erforderlich wurde (vgl. Kapitel 5.4), fand in der Zeit vom 08.03.2000 bis einschließlich 23.03.2000 statt. Während dieser Frist konnten Anregungen zu den vorgenommenen Planänderungen (Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere Trauf- und Firsthöhen und Festsetzungen zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) vorgebracht werden. Nur eine entsprechende Anregung ging dazu ein, über die der Hauptausschuss bzw. der Stadtrat in den Sitzungen am 05. Juni 2000 bzw. am 19.06.2000 abgewogen hat.

- Die Gebäudehöhen seien nach wie vor zu hoch und müssten berichtigt werden. Diese Forderung beruht allerdings auf einer Fehlinterpretation der Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan: Es wurde angenommen, dass es sich bei der Höhe von z.B. 11,50 m um die Gesamtgebäudehöhe handelt. Allerdings ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von der Mitte der jeweiligen Bezugsstraße aus zu messen und somit muss der Gelände-

versprung bedingt durch die Hangneigung miteingerechnet werden. Dieser beträgt im Mittel 1 bis 1,5 m.

**Abwägung:**

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt und an der Planung wird weiter festgehalten. (vgl. hierzu auch Kapitel 5.4 zu Maß der baulichen Nutzung)

## **5.6 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan mit der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wurde am 19. Juni 2000 vom Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden die wesentlichen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen auf die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopotential sowie Orts- und Landschaftsbild beschrieben (vgl. Anlage 2). Gleichzeitig werden eine Vielzahl von Maßnahmen formuliert, die dazu geeignet sind, die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wurde in den Bebauungsplan integriert (vgl. 4.1).

Insgesamt werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Hinweise die durch den Bebauungsplan verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt in einem angemessenen Verhältnis kompensiert, so dass auch keine weiteren externen Ausgleichsflächen erforderlich werden.

### **6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Auswirkungen auf soziale Verhältnisse, insbesondere negativer Art, sind nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnformen werden die künftigen Bewohner des Baugebietes „Torweg“ kaum sozialen Problemgruppen angehören. In wirtschaftlicher Hinsicht ist von einem Kaufkraftzufluss auszugehen, der langfristig auch zur Stabilisierung der Nahversorgungseinrichtungen in Erlenbrunn beitragen kann.

### **6.3 Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Erschließung und Bebauung der unbebauten - und teils bebauten - Grundstücke sind insbesondere durch die Umlegung vorzubereiten.

gez. Loeser, Oberbaurat  
Stadtplanungsamt

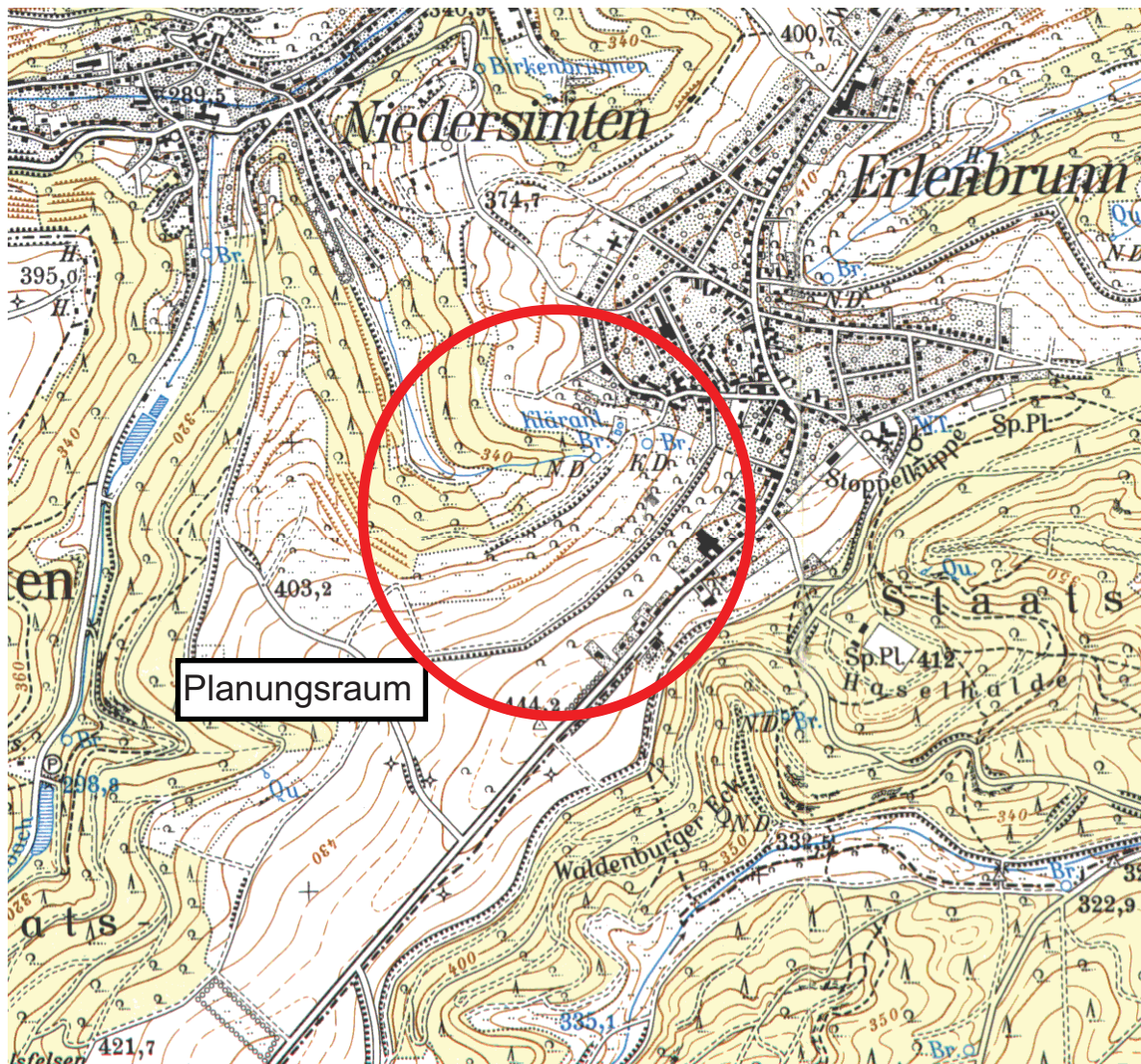
---

**Anhang 1: Flächenstatistik**

Reines Wohngebiet (WR)	2.984 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.611 ha
Bebaute Grundstücke / Bestand	0.302 ha
Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Parkplatz)	0.199 ha
Straßenverkehrsflächen - Bestand Kettrichhofstr. u. Planung Kreisel	0.311 ha
Mischverkehrsflächen	1.292 ha
unversiegelte Wirtschaftswege	0.345 ha
Öffentliche Grünflächen	0.295 ha
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	2.183 ha
<hr/>	
Gesamt	13.522 ha

---

**Anhang 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag**



Landespflegerischer Planungsbeitrag  
zum Bebauungsplan  
**Am Torweg**  
Stadt Pirmasens - Stadtteil Erlenbrunn

Landespflegerischer Planungsbeitrag  
gemäß §17 LPfIG  
zum Bebauungsplan  
**Am Torweg**  
Stadt Pirmasens - Stadtteil Erlenbrunn

## **INHALT**

<b><u>1 EINLEITUNG</u></b>	<b>6</b>
1.1 ANLAß	6
1.2 METHODISCHE GRUNDLAGEN	6
<b><u>2 LAGE IM RAUM</u></b>	<b>8</b>
<b><u>3 PLANUNGSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>10</b>
3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	10
3.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG/LANDSCHAFTSPPLANUNG	11
3.2 SCHUTZGEBIETE	11
3.3 BIOTOPKARTIERUNG	11
3.4 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	12
3.5 GEOLOGIE, RELIEF	12
3.6 BÖDEN	13
3.7 OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER	14
3.8 KLIMA	14
3.9 NUTZUNGEN	15
3.10 VEGETATION	15
3.10.1 HEUTIGE POTENTIELL-NATÜRLICHE VEGETATION	15
3.10.2 REALE VEGETATION/BIOTOPTYPEN	16
3.10.3 FAUNA	16
3.11 LANDSCHAFTSBILD	16
3.12 ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT OHNE DEN GEPLANTEN EINGRIFF	17
<b><u>4 GEGENWÄRTIGE LEISTUNGSFÄHIGKEIT VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN</u></b>	<b>18</b>
4.1 BODEN	19
4.2 KLIMA/LUFTQUALITÄT	19
4.3 WASSERHAUSHALT	20
4.4 ARTEN UND BIOTOPE	20
4.5 ERHOLUNGSFUNKTION, LANDSCHAFTSBILD	21
4.6 ZUSAMMENFASSUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE BEURTEILUNG DER PLANUNGSABSICHTEN (MIT HINWEISEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG IN DER BAULEITPLANUNG)	22

<b>5 ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>6 VON DEM GEPLANTEN VORHABEN AUSGEHENDE WIRKUNGEN</b>	<b>26</b>
6.1.1 BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN	26
6.1.2 ANLAGENBEDINGTE WIRKFAKTOREN	27
6.1.3 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN	27
<b>6.2 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG IM RAHMEN DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFES</b>	<b>28</b>
<b>7 ERMITTLUNG DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND BESCHREIBUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN UND GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN</b>	<b>29</b>
7.1 BESCHREIBUNG NICHT VERMEIDBARER BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND FESTLEGUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	29
7.2 FAZIT	35
<b>8 HINWEISE ZUR UMSETZUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN</b>	<b>36</b>
<b>9 LITERATUR</b>	<b>41</b>



### **Verzeichnis der Abbildungen:**

<i>Abbildung 1 Vereinfachtes Ablaufschema des Landespflegerischen Planungsbeitrages</i>	7
<i>Abbildung 2 Lage des Plangebietes M 1:25.000 (Topographische Karte 6811 Pirmasens-Süd)</i>	8
<i>Abbildung 3 Lage des Plangebietes im Luftbild M 1:5.000</i>	9
<i>Abbildung 4 Auszug Regionaler Raumordnungsplan 1:50.000</i>	10
<i>Abbildung 5 Auszug Flächennutzungsplan</i>	11
<i>Abbildung 6 Naturräumliche Gliederung M 1:200.000 (Quelle: PEMÖLLER 1969)</i>	12
<i>Abbildung 7 Auszug Geologische Karte von Rheinland-Pfalz 1:25.000 Blatt 6811 Pirmasens-Süd</i>	13
<i>Abbildung 8 Niederschläge und Temperaturen Station Pirmasens von 1964-1973</i>	15

### **Verzeichnis der Tabellen:**

<i>Tabelle 1: Niederschläge und Temperaturen Station Pirmasens von 1964-1973, (Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 1979, S.24)</i>	14
--	----

## **KARTENTEIL**

### **Verzeichnis der Karten:**

Plan 1	Biotoptypen/Nutzung
Plan 2	Landespflegerische Zielvorstellungen
Plan 3	Landespflegerische Maßnahmen

## **ANHANG**

Botanisch-zoologisches Gutachten als Voruntersuchung zum landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Am Torweg“ (Stadtverwaltung Pirmasens, Garten- und Friedhofsamt 9/92)

## TEIL I - GUTACHTERLICHER TEIL (§17 ABS.2 LPFLG)

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlaß

Die Stadt Pirmasens beabsichtigt zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfes ein Wohnbaugebiet im Stadtteil Erlenbrunn auszuweisen. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 14,5 ha.

#### 1.2 Methodische Grundlagen

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Er ist jedoch eine vorbereitende Planung, die **Eingriffe** zur Folge haben wird. Für notwendige Kompensationsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden, hat er konkreten vorbereitenden Charakter. Mit dem §8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist seit 1. Mai 1993 das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und Naturschutzrecht neu geregelt. Erstmals wird bundesweit die Anwendung der Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen verbindlich geregelt. In Rheinland-Pfalz existiert mit §17 Abs. 4 LPflG bereits seit der Novellierung des Landespflegegesetzes eine ähnliche Regelung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 4 Landespflegegesetz (LPflG) „*Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können*“. Nach § 5 LPflG sind Eingriffe soweit wie möglich zu **unterlassen**. Wenn Eingriffe jedoch unvermeidbar sind, so sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen zu **minimieren** (z.B. durch Auswahl aus möglichen Varianten oder Verringerung des Umfangs von geplanten Maßnahmen). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen oder **auszugleichen**. Alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen sind hierbei wiederherzustellen. Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung, spätestens nach einem angemessenen Zeitraum (nach Auffassung des rheinl.-pfälz. Min. f. Umwelt max. 30 Jahre) keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbleibt.

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, ist er nicht zulässig, es sei denn, daß im Rahmen des Abwägungsverfahrens das geplante Vorhaben gegenüber landschaftspflegerischen Belangen vorgeht. Für diesen Fall sind geeignete **Ersatzmaßnah-**

men vorzuschlagen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle kompensiert werden.

Die Erarbeitung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Rahmen des Landespflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan entsprechend den Regelungen der §§ 17 und 17a LPflG.

Aufbauend auf der Beschreibung von Natur und Landschaft im Planungsraum und der Ermittlung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind landespflegerische Zielvorstellungen zu entwickeln und Maßnahmen der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

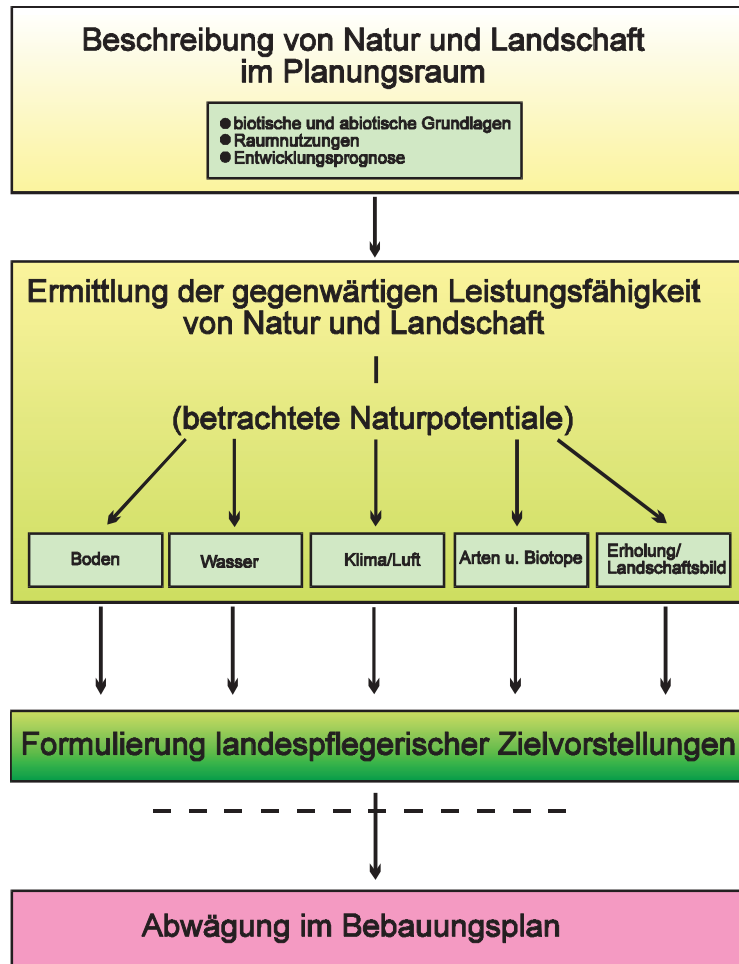


Abbildung 1 Vereinfachtes Ablaufschema des Landespflegerischen Planungsbeitrages

## 2 Lage im Raum

Das Plangebiet „Am Torweg“ liegt im Stadtteil Erlenbrunn der Kreisstadt Pirmasens, etwa 3 km südlich der Kernstadt. Erlenbrunn liegt im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Pfälzerwald im Osten und dem nach Westen anschließenden Zweibrücker Westrich (siehe auch Kapitel 3.4).

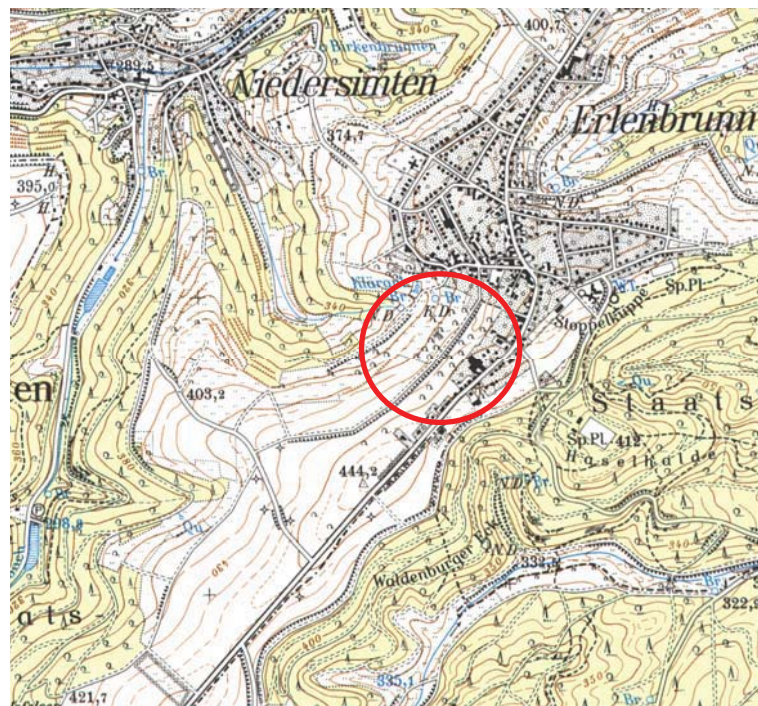


Abbildung 2 Lage des Plangebietes M 1:25.000 (Topographische Karte 6811 Pirmasens-Süd)



Abbildung 3 Lage des Plangebietes im Luftbild M 1:5.000

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) weist dem Stadtteil keine zentralörtliche Bedeutung zu. Für Erlenbrunn gelten jedoch die für die Stadt Pirmasens und alle Stadtteile gemeinsam zugewiesenen Funktionen G, W, E.

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche dargestellt.

Ein regionaler Grünzug umschließt den Ortsrand von Erlenbrunn und grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Nach Aussage des RROP (S.75f)

*„...übernehmen die regionalen Grünzüge in Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung wichtige Freiraumfunktionen und tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.*

*In den regionalen Grünzügen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden; es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Erfüllung der Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind.*

*Eine Besiedlung dieser Fläche ist daher nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Voraussetzung hierfür ist allerdings entweder der Nachweis, daß das Vorhaben die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt (Umweltverträglichkeitsprüfung) oder der Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses an dem Vorhaben“.*



Abbildung 4 Auszug Regionaler Raumordnungsplan 1:50.000

### 3.1.2 Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche mit besonderen grünplanerischen Bindungen dargestellt. Im Randbereich zum Altort ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

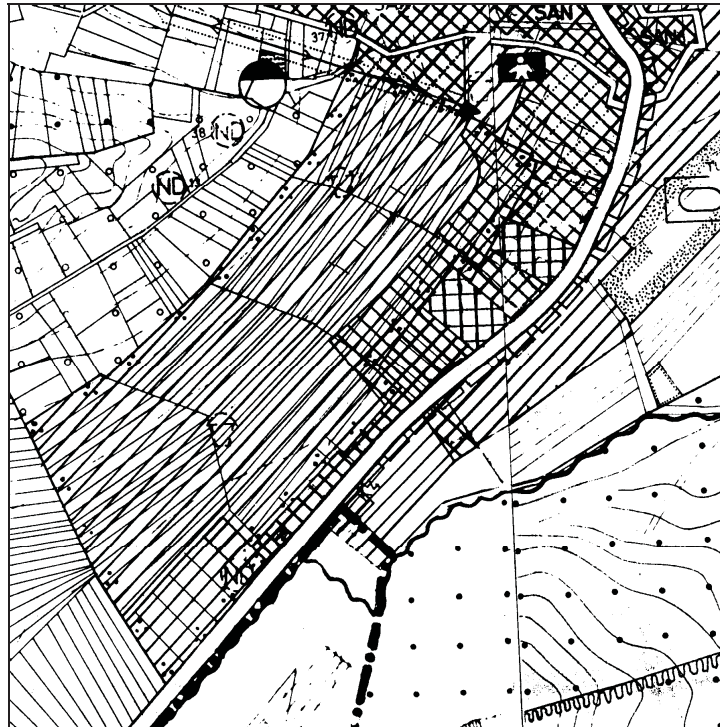


Abbildung 5 Auszug Flächennutzungsplan

### 3.2 Schutzgebiete

Nach den §§18-22 Landespflegegesetz (LPfIG) von Rheinland-Pfalz ausgewiesene Schutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Planungsraum liegt jedoch unmittelbar am Naturpark Pfälzerwald, dessen westliche Begrenzung die Kettrichhofstraße bildet.

Nach Westen schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Gersbachtal an.

### 3.3 Biotopkartierung

Von der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfaßte Biotope befinden sich nicht im Planungsraum.

### 3.4 Naturräumliche Gliederung

Naturräumliche Einheiten sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Gestein, Relief, Klima, Wasser, Vegetation etc. ergibt. Die so ausgegrenzten Räume sind Bereiche mit einer besonderen, nur ihnen eigenen Ausstattung.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturraum 180.11 „Eppenbrunner Hügelland“, der schmalen quertzertalten Randzone der Landterrasse des Zweibrücker Westrichs. Nach Osten schließt unmittelbar der Naturraum 170 „Pfälzer Wald“ an.

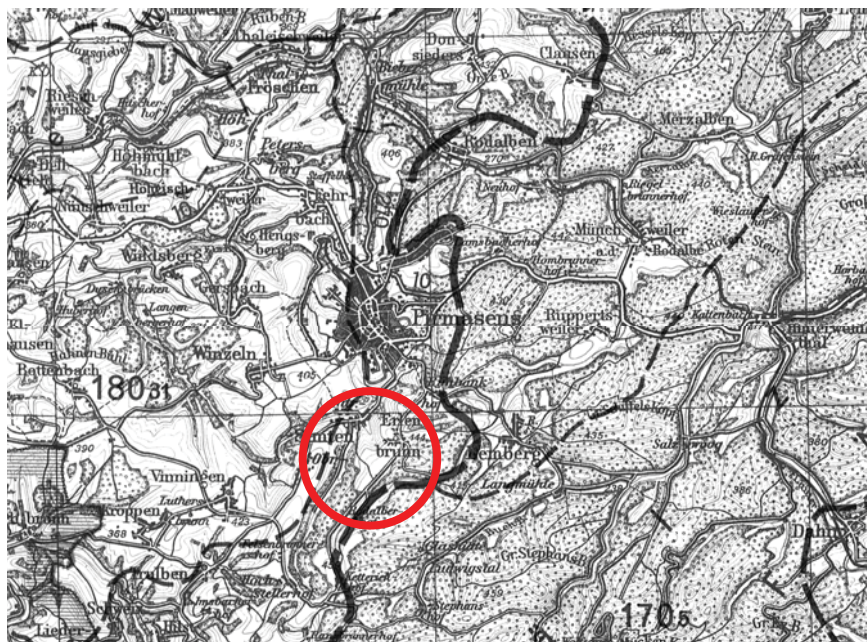


Abbildung 6 Naturräumliche Gliederung M 1:200.000 (Quelle: PEMÖLLER 1969)

### 3.5 Geologie, Relief

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird im überwiegenden Teil aus Gesteinen des Voltziensandsteins (so2) des Oberen Buntsandsteins gebildet, dem nach Südwesten hin eine flache Kappe aus Gesteinen des unteren Muschelkalkes aufliegen. Der Buntsandstein besteht aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen und Tonsteinen. Im anstehenden Muschelkalk sind graue Sand-, Schluff- und Tonsteine zu finden.



Das Gelände liegt in einer Höhenlage zwischen 400-440 m ü. NN. Nach Nordwesten fällt es mit allmählich stärker werdender Neigung ab. Am Rande des Geltungsbereichs befindet sich eine mehr oder weniger durchgehende Böschung, die den Übergang in ein dem Gersbachtal zustrebenden Seitental markiert.

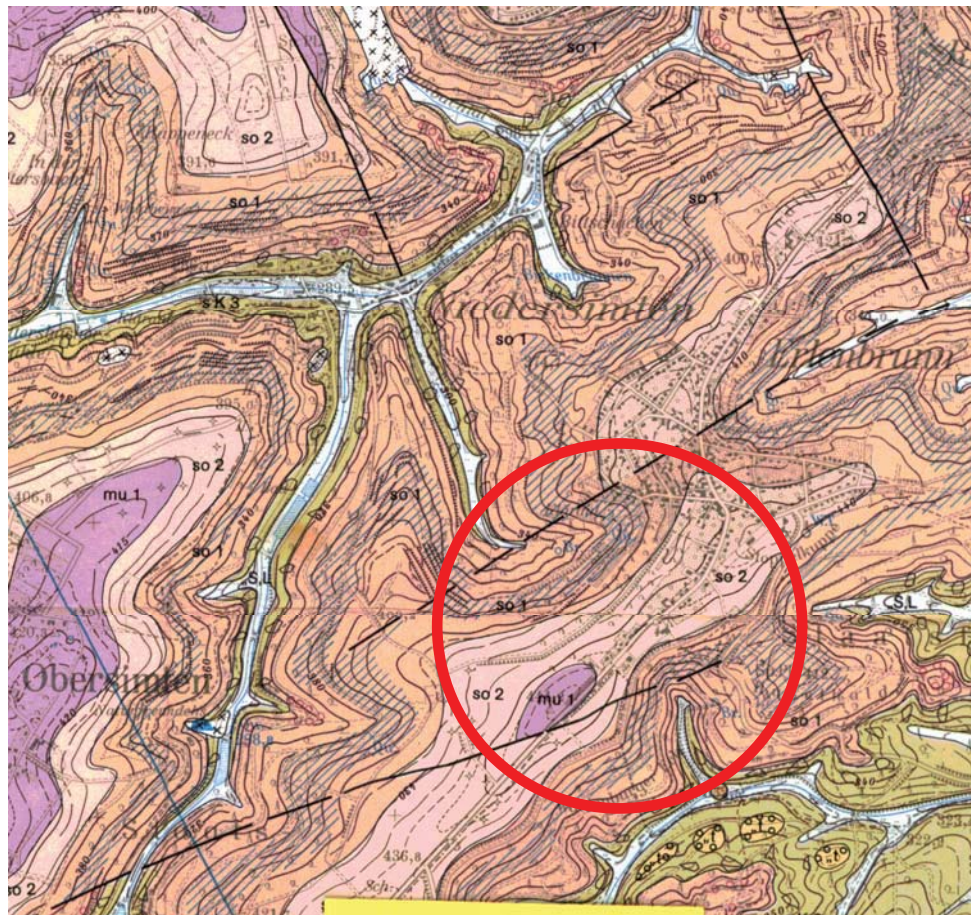


Abbildung 7 Auszug Geologische Karte von Rheinland-Pfalz 1:25.000 Blatt 6811 Pirmasens-Süd

### 3.6 Böden

Auf den Gesteinen des Oberen Buntsandsteines und des Unteren Muschelkalkes haben sich flach- bis mittelgründige Braunerden entwickelt. Die sandig-schluffigen Böden weisen im Untergrund eine deutliche Verdichtung und einen relativ starken Tonanteil auf. Dies führt in ebenen Lagen teilweise zu stauender Nässe, was sich auch bodentypologisch durch Übergänge zu Pseudogleyen erkennen läßt. Auf

diesen Böden ist vorwiegend Grünlandnutzung bzw. Ackerbau auf drainierten Parzellen vorzufinden. Die Versickerungseignung dieser Böden ist nur gering.

### 3.7 Oberflächen- und Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch oberflächennahes Grundwasser ist nicht vorhanden. In den steileren Bereichen im nordwestlichen Untersuchungsgebiet kann es jedoch nach längeren Niederschlagsphasen zu diffusen Austritten von Bodenwasser kommen.

Infolge der bodenkundlichen Gegebenheiten ist unter den derzeitigen Bedingungen keine gute Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Allerdings wird aufgrund des Wasserentzugs durch die Vegetation sowie die Rückhaltung als Bodenwasser nur wenig Wasser zur Grundwasserbildung anfallen.

Genauere Angaben zur Versickerungseignung des Untergrundes sind dem bei der Stadtverwaltung Pirmasens vorliegenden Hydrogeologischen Fachgutachten zu entnehmen.

### 3.8 Klima

Das Klima im Bearbeitungsgebiet lässt sich als subatlantisch geprägtes Hügel-landklima beschreiben. Das Temperaturmittel liegt im Januar zwischen -1 und 0°C, im Juli zwischen 16-17°C. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Die ganzjährig häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis West. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel zwischen 800 - 950 mm, die sich relativ gleichmäßig auf Sommer und Winter verteilen. Ein Maximum liegt in der Spanne von Mai-August. Diese Niederschläge fallen oft in Form von Starkregen. Verdunstung und Wasserverbrauch durch die Vegetation lassen jedoch nur geringe Mengen zur Versickerung kommen.

	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
<b>Nieder-schläge (mm)</b>	59,6	65,3	62,7	73,4	89,2	84,2	96,3	90,5	63,8	53,7	96,2	78,5
<b>Temperatur (°C)</b>	-0,1	1,7	4,0	8,2	12,9	15,8	17,7	16,8	13,8	9,7	3,9	0,5

Tabelle 1: Niederschläge und Temperaturen Station Pirmasens von 1964-1973, (Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 1979, S.24)

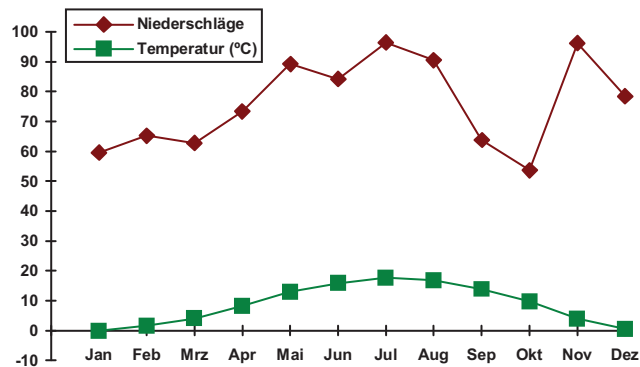


Abbildung 8 Niederschläge und Temperaturen Station Pirmasens von 1964-1973

Die offenen Acker- und Grünlandflächen des Untersuchungsgebietes sind Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiete. Aufgrund der gegebenen Neigungsverhältnisse erfolgt der Abfluß der entstehenden Kaltluft nach Westen und Nordwesten.

### 3.9 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieser Nutzung überwiegt der Ackerbau<sup>1</sup>. Die Grünlandflächen sind häufig mit Obstbäumen bestanden. Im nordwestlichen Bereich befinden sich ältere Grünlandbrachen mit altem Streuobst und Flächen mit starker Gehölzsukzession. Ebenfalls im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befinden sich genutzte wie seit längerem nicht mehr gepflegte Kleingärten und Hausgrundstücke mit einem teilweise hohen Anteil an Obstgehölzen und Heckenstrukturen.

### 3.10 Vegetation

#### 3.10.1 Heutige potentiell-natürliche Vegetation

Mit dem Modell der "heutigen potentiell-natürlichen Vegetation (hpnV) wird versucht, die Vegetation zu beschreiben, die sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einer bestimmten Fläche einstellen würde. Aufgrund anthropogener Veränderungen der Standortbedingungen (Eutrophierung, Grundwasserabsenkung usw.) ist

<sup>1</sup> Aufgrund von aktuellen EG-Richtlinien müssen die Landwirte einen Teil ihrer Ackerflächen als Rotationsbrachen für mindestens ein Jahr stilllegen. Die vorgefundenen jungen Ackerbrachen sind aufgrund der nur einjährigen Brache als Ackerflächen einzustufen und auch als solche in Karte 1 „Biotoptypen/Nutzung“ dargestellt.

sie in vielen Fällen nicht identisch mit der Vegetation, die auf den jeweiligen Flächen vorhanden wäre, wenn es einen menschlichen Einfluß nie gegeben hätte. Mit Hilfe der hpnV kann die aktuelle Kombination abiotischer Umweltfaktoren sehr gut ausgedrückt werden. Sie ermöglicht deshalb Prognosen über die auf einer Fläche mögliche Entwicklung einer Biozönose, sowohl bei ungestörter Entwicklung (Klimaxgesellschaft am Ende einer un gelenkten Sukkzession) wie auch bei Pflegemaßnahmen (Entwicklung einer Ersatzgesellschaft). Durch den Vergleich mit der realen Vegetation kann die Stärke des derzeitigen menschlichen Einflusses abgeschätzt werden.

Unter natürlichen Bedingungen würde sich als Endstufen einer natürlichen Sukzession ein Hainsimsen- bzw. Perlgras-Buchenwald (Luzulo-Fagetum und Melico-Fagetum) entwickeln.

### 3.10.2 Reale Vegetation/Biototypen

Für die Flächen des Plangebietes wurde in der Vegetationsperiode 1992 ein botanisch-zoologisches Gutachten erstellt (Seyler N. 1992). Diese Untersuchung ist als Anhang 1 dem landespflegerischen Begleitplan beigefügt. Eine zusätzliche Kartierung der Obstgehölze durch Mitarbeiter des Garten- und Friedhofamtes Pirmasens wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Lokalisierung des vorhandenen Baumbestandes in Karte 1 beruht auf dieser Erfassung.

Beide Kartierungen wurden im Rahmen der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages durch örtliche Bestandsaufnahmen aktualisiert.

### 3.10.3 Fauna

Im Rahmen des oben genannten botanisch-zoologischen Gutachtens wurden die Tiergruppen der Vögel, Schnecken, Schmetterlinge und Heuschrecken für die Flächen des Plangebietes untersucht (siehe Anhang 1).

Folgende Arten der Roten Listen Deutschland (D) und Rheinland Pfalz (R) wurden festgestellt:

- |                               |                        |        |
|-------------------------------|------------------------|--------|
| ◆ <i>Helix pomatia</i>        | Weinberschnecke        | (D 4), |
| ◆ <i>Cyaniris semiargus</i>   | Violetter Waldbläuling | (R 4), |
| ◆ <i>Chorthippus dorsatus</i> | Wiesengrashüpfer       | (R 4)  |
| ◆ <i>Chrysochraon dispar</i>  | Große Goldschrecke     | (R 4)  |

### 3.11 Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird hier die optisch erfaßbare Gestalt des untersuchten Landschaftsabschnittes angesehen. Natürliche wie auch kulturelle und historische Elementen-

te fließen in die Beurteilung mit ein. Die Eigenart, die ein jeder Landschaftsraum aufweist, gilt es zu berücksichtigen.

Landschaftsbildprägende und raumgliedernde Elemente sind die Kleingärten, gehölzreichen Brachebiotop und Obstbaumbestände im zentralen und östlichen Bereich. Nach Südwesten hin überwiegt die intensive ackerbauliche Nutzung. Hier fehlen prägende Elemente weitgehend.

### **3.12 Entwicklung der Landschaft ohne den geplanten Eingriff**

Geht man davon aus, daß keine Neuregelung der Nutzungen und Flächenfunktionen im Planungsraum und auch keine Bebauung erfolgen würde, ist unter den derzeitigen bzw. derzeit absehbare Bedingungen von folgender Entwicklung des Raumes auszugehen:

- ◆ Bei Andauern der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich die derzeitige Raum- und Nutzungsstruktur der südwestlichen und zentralen Abschnitte des Untersuchungsgebietes nur wenig ändern. Der Ackerbau würde auf den hierfür besonders geeigneten Ebenen bzw. schwach geneigten und für eine Bewirtschaftung nicht zu nassen oder zu steilen Flächen weiterbetrieben.
- ◆ Die Kleingartennutzung im nördlichen Bereich ist aufgrund des hohen Anteils an nicht mehr genutzten Flächen nur noch von untergeordneter und wohl auch zukünftig weiter zurückgehender Bedeutung für die Besitzer. Der deutliche Anteil von bereits seit langem verbrachten und in ungelenkter Sukzession befindlicher Flächen bestätigt diese Beurteilung.
- ◆ Die derzeit noch vorhandenen Obstbaumbestände sind alle relativ alt (40-60 Jahre). Die Bäume sind kaum geschnitten, teilweise am Absterben bzw. schon abgestorben. Ein gezieltes Nachpflanzen der Bestände ist nicht erfolgt, so daß innerhalb der nächsten 10-20 Jahre die Obstbaumbestände durch natürliches Absterben der Bäume nicht mehr vorhanden sein werden.
- ◆ Falls der letzte derzeit noch aktive landwirtschaftliche Betrieb in Erlenbrunn die Bewirtschaftung einstellen sollte, ist mit einer Verbrachung des gesamten Bereiches zu rechnen

#### **4 Gegenwärtige Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft sowie Landespflegerische Zielvorstellungen**

Eine wesentliche Aufgabe des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan ist die Analyse, Bewertung und Darstellung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft im Planungsraum vor Realisierung des Bebauungsplanes. Hierbei werden die Auswirkungen der derzeit vorhandenen Raumnutzungen mit berücksichtigt (siehe Verwaltungsvorschrift MU 1024-88 522 des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit, des Ministeriums der Finanzen und der Staatskanzlei zur Landschaftsplanung in der Bauleitplanung vom 6.Mai 1991, geändert am 22.Mai 1993).

Das sehr komplexe und in seiner Gesamtheit nur schwer erfaßbare Wirkungsgewebe des Naturhaushaltes wird zur besseren planerischen Handhabbarkeit und Bewertbarkeit in die folgenden Landschaftspotentiale (siehe auch Abbildung 1) untergliedert:

- Klima/Luft
- Boden
- Wasser
- Arten und Biotope
- Erholung/Landschaftsbild

Gemäß §17 Abs.2 Nr.2 LPflG sind landespflegerische Zielvorstellungen für das Untersuchungsgebiet zu entwickeln.

**Sie beschreiben die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung.**

Um die Berücksichtigung der sich ergebenden landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bebauungsplanung besser zu ermöglichen, sind in diesem Kapitel gleichzeitig Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der Flächenkonzeption und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Bei einer Nichtberücksichtigung sind die Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß §17 Abs.4 Nr.1 LPflG in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

#### 4.1 Boden

Die Zielvorgaben des Bodenschutzes sind in §2 Nr.3 und 4 LPflG formuliert:

*"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen..."*

*"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden."*

Boden ist kein vermehrbares Gut und steht nur begrenzt zur Verfügung. Er hat darüber hinaus vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als

- Produktionsgrundlage für Land- und Forstwirtschaft
- Speicher und Filter im Wasserhaushalt
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Temperatur- und Feuchte- „Puffer“ im Klimahaushalt

Deshalb sind Böden grundsätzlich schutzbedürftig.

Die sandig- lehmigen Böden zeichnen sich durch relativ hohe mechanische Filtereigenschaften aus. Die physiko-chemische Filterwirkung (Absorptionsleistung für gelöste [Schad-] Stoffe) der Böden ist mittel bis hoch. Gleiches gilt für das Filtervermögen (die „Bindekraft“) für Schwermetalle.

Hauptbelastungsfaktor des Bodens ist derzeit die ackerbauliche Nutzung, mit der typische Belastungen des Bodenhaushaltes (z.B. Eutrophierung, Pestizideintrag, Veränderung von Bodengefüge und -schichtung, Erosion, ...) verbunden sind. Eine ökologische Bewirtschaftung ist hier wünschenswert.

Über das natürliche Maß hinausgehende Bodenerosion ist im Untersuchungsgebiet im südwestlichen, ackerbaulich genutzten Bereich festzustellen. Hier sind Schutzmaßnahmen notwendig (z.B. Grünlandstreifen, winterliche Bodenbedeckung mit Zwischenfrüchten)

#### 4.2 Klima/Luftqualität

Zielvorgaben nach §2 Nr.7 und Nr.8 LPflG sind:

*"Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten."*

*"Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern."*

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund von Vegetationszusammensetzung und Relief vor allem Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Belastungen sind über die allgemeine Grundbelastung nicht feststellbar.

### 4.3 Wasserhaushalt

Die Zielvorgaben des Gewässerschutzes sind in §2 Nr.3 und Nr.6 LPfIG formuliert:

*"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen..."*

*"...Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen..."*

Das Untersuchungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf und hat auch kein oberflächennahes Grundwasser. Die natürliche Grundwasserneubildung wie Filterung im Bodenkörper ist nicht gestört. Lediglich das durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingte Risiko von Nährstoff- und Pestizideinträgen ins Grundwasser sollte durch entsprechend umweltverträgliche Wirtschaftsweisen vermindert werden.

### 4.4 Arten und Biotope

Zielvorgaben nach §2 Nr.10 sind:

*"Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen."*

Der nordwestliche Abschnitt des Untersuchungsgebietes hat eine hohe Bedeutung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes. Begründet ist diese Beurteilung durch

- den hohen Anteil von Gehölzen und Streuobst (Streuobstbestände werden in der Roten Liste der Biotoptypen von Rheinland-Pfalz mit Sicherungsrang 2 geführt)
- den Strukturreichtum und die Verzahnung von weitgehend ungestörten Biotopen
- die Lebensraumfunktion des Raumes für Vögel, Kleinsäuger, Weichtiere und Insekten
- das Vorkommen zahlreicher, z.T. seltener Tierarten, von denen einzelne von der Roten Liste Deutschland und Rheinland-Pfalz erfaßt sind (siehe Artenliste im Anhang 1 und Kapitel 3.10.3)

Dieser Bereich sollte aus landespflegerischer Sicht erhalten und entwickelt werden, um den derzeitigen Biotopwert sichern zu können. Hierzu wäre die Erstellung eines Pflegekonzeptes notwendig.



Eine Strukturierung der zusammenhängenden Ackerbauflächen durch Grünland- und Gehölzflächen ist notwendig, da Lebensraum- und Biotopverbundfunktion dieser Bereiche nur gering entwickelt sind.

Die noch vorhandenen Obstbäume in den genutzten Grünlandflächen sollten aufgrund ihrer Lebensraumfunktion für Höhlenbrüter und totholzbewohnende Arten erhalten bleiben. Zur Sicherung der Bestände ist gleichzeitig ein Nachpflanzen junger hochstämmiger Bäume lokaler Herkunft notwendig, um einen „Zusammenbruch“ des Bestandes zu vermeiden.

#### **4.5 Erholungsfunktion, Landschaftsbild**

Zielvorgaben nach §2 Nr.11 LPflG sind:

*"Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."*

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar am Ortsrand von Erlenbrunn und damit in dem für die ortsnahe Nah- und Kurzzeiterholung besonders bedeutenden unmittelbaren Ortsumfeld. Dies ist der typische Bereich, der häufig für kurze Spaziergänge genutzt wird. Diese Funktion gilt es in den landschaftlich intakten Bereichen zu erhalten. Darüber hinaus sollte das Wegenetz verdichtet werden. Hierbei ist darauf zu achten, daß Sackwege vermieden werden.

Defizite und Vorbelastungen sind in den intensiv ackerbaulich genutzten Abschnitten festzustellen. Hier wäre eine bessere Gliederung der Landschaft durch Grünland und Gehölzflächen wünschenswert. Gleichzeitig sollten keine landwirtschaftlichen Geräte dauerhaft in der freien Flur abgestellt werden.

#### **4.6 Zusammenfassung der Landespflegerischen Zielvorstellungen und allgemeine Beurteilung der Planungsabsichten (mit Hinweisen zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung)**

Rein landespflegerische Zielvorstellung für den Untersuchungsraum wäre die dauerhafte Entwicklung bzw. Erhaltung einer kleinparzellaren, extensiv bewirtschafteten Kulturlandschaft mit der Funktion als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen und Erholungsraum für den Menschen. Hierbei ist besonderes Gewicht auf der Erhaltung, Pflege und Nachpflanzung der Obstbaumbestände zu legen.

Da durch die vorgesehene Bebauung dieser Zielvorstellung nur sehr eingeschränkt Rechnung getragen werden kann, gilt es um so mehr, in den benachbarten Landschaftsbereichen dieses Ziel zu realisieren. Die zum Ausgleich der erfolgenden Eingriffe auf Bauflächen erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sollten deshalb in den Randbereichen des Baugebietes bzw. im unmittelbaren räumlichen Anschluß erfolgen.

Die folgenden stichwortartig aufgeführten Maßnahmenvorschläge, die sich aus den Überlegungen zu den vorgenannten Landschaftspotentialen ergeben, sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

⇒ **Boden**

Die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes geht mit Bodenverlust auf Teilflächen, Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher. Zu nennen sind folgende auslösende Faktoren:

- Abschiebung und Neuauftrag
- Überbauung und Versiegelung

Stichwortartig zusammengefaßte Maßnahmenvorschläge, die bei einer Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollten sind:

- [Getrennte Lagerung des bei Nivellierungsarbeiten anfallenden Oberbodens und Verwendung des Oberbodens bei der Anlage der neu entstehenden Grünflächen](#)
- [Minimierung der Bodenversiegelung auf den überbaubaren Flächen](#)
- [Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herstellen](#)

⇒ **Klima/Luftqualität**

Die vorgesehene Nutzung für Wohnbauzwecke wird in den zukünftig versiegelten Flächen zu einem weitgehenden Verlust der kaltluftproduzierenden Wirkung führen.

Durch Beachtung der im folgenden gebietsbezogenen Maßnahmenvorschläge soll erreicht werden, daß die *lufthygienischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft* (Fähigkeit von Vegetationsbeständen, Schadstoffe aus der Luft auszufiltern und festzuhalten) wie auch die *bioklimatischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft* für die Siedlungsbereiche (Vermeidung bioklimatischer Belastungen, z.B. durch Überwärmung) erhalten bleiben:

- Minimierung der Versiegelung und dadurch
- Erhaltung von Kaltluftproduktionsflächen
- Erhaltung von Gehölzflächen mit luftreinigender Wirkung
- Verzicht auf stark luftbelastende Feuerungseinrichtungen

⇒ **Wasserhaushalt**

Besonderer Augenmerk ist darauf zu richten, daß die Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers auch weiterhin möglich bleibt. In zukünftig bebauten bzw. durch Erschließungsstraßen versiegelten Bereichen sollte deshalb eine entsprechende Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers auf den nicht überbauten Freiflächen erfolgen.

Maßnahmenvorschläge sind:

- Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch
- umfassende Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet
- alternativ hierzu bzw. in Kombination: Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser
- Ausbau der Kanalisation im Trennsystem
- Dachbegrünung zur Pufferung von Niederschlägen vorsehen

⇒ **Arten und Biotope**

Die vorgesehene Erschließung und Bebauung bringen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes vor allem die folgenden Belastungen mit sich:

- Versiegelung und damit verbunden Vegetations- und Lebensraumverlust
- Verdrängung empfindlicher Arten
- Risiko von Schadstoffeinträgen

Die im folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, die bei einer Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten:

- Erhaltung und dauerhafte Entwicklungspflege der ökologisch bedeutsamen Flächen im nordwestlichen Geltungsbereich
- Sicherung und Nachpflanzung der Obstbaumbestände
- Erhaltung alter und abgestorbener Bäume für Höhlenbrüter und Totholzbewohner
- Strukturierung der zusammenhängenden Ackerbauflächen durch Grünland- und Gehölzflächen
- Schaffung eines hohen Anteils extensiv gepflegter Grünflächen im entstehenden Baugebiet
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölzarten in privaten und öffentlichen Grünanlagen

#### ⇒ **Erholungsfunktion/Landschaftsbild**

Die Funktion als ortsnahe Erholungsfläche geht ohne entsprechende Maßnahmen nach einer Erschließung und Bebauung weitgehend verloren. Entsprechend müssen die anschließenden, nicht vom Bebauungsplan erfaßten Offenlandbereiche diese Funktion teilweise übernehmen. Eine attraktive Wegebeziehung zwischen dem alten Ort und der südwestlich ans Gebiet angrenzende Offenlandschaft ist notwendig.

Konkrete Maßnahmen, die bei einer Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollten:

- Anpassung von Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude an die lokal typische Bauweise
- Erhaltung und teilweise Aufwertung des naturraumtypischen Landschaftsbildes in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (=kleinparzellarer Wechsel Acker/Grünland, Böschungen, Säume, Hecken)
- Gestaltung eines mit Spazierwegen erschlossenen Ortsrandes im südlichen Anschluß an das Baugebiet bzw. im Randbereich des Plangebietes (nur sinnvoll, falls zukünftig keine weitere Ausdehnung von Bauflächen vorgesehen ist)

## **5 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Im Rahmen der Beurteilung der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Idee ergeben sich Nutzungsänderungen im Untersuchungsgebiet, die teilweise nicht mit den in Kapitel 4 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen übereinstimmen. Besonders zu nennen sind:

### ***Landschaftspotential Boden***

Die erfolgenden Versiegelungen für Erschließungsanlagen und Gebäude bedeuten Verlust von natürlichem Boden und damit verbunden der Bodenfunktionen.

### ***Landschaftspotential Klima/Luftqualität***

Ein verstärkte Luftbelastung durch erhöhten Ausstoß von Schadstoffen im Gebiet durch Gebäudeheizungen und stärkeres Verkehrsaufkommen ist zu erwarten. Kaltluftproduktionsflächen gehen teilweise verloren.

### ***Landschaftspotential Wasser***

Die Bodenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung auf den unmittelbar betroffenen Flächen.

### ***Landschaftspotential Arten und Biotope***

Durch die Baumaßnahmen kommt es zu dauerhaften Vegetationsverlusten auf den betroffenen Flächen. Es erfolgt zudem ein Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten

### ***Landschaftspotential Erholung/Landschaftsbild***

Mit den Baumaßnahmen ist eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Für die Naherholung wichtige Ortsrandbereiche gehen verloren.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß §17 Abs.4 Satz 1 LPfIG zu entnehmen aus welchen Gründen eine Abweichung von den formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen unumgänglich ist.

## **TEIL II - INTEGRATION IN DEN BEBAUUNGSPLAN UND ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG (§8A BNATSCHG)**

### **6 Von dem geplanten Vorhaben ausgehende Wirkungen**

Es wird unterschieden nach

- baubedingten Faktoren
- anlagebedingten Faktoren
- betriebsbedingten Faktoren

#### **6.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Wesentliche baubedingte Wirkfaktoren sind:

- **Flächeninanspruchnahme**

durch Baustelleneinrichtungen, Baustraße, Materiallager, Bodenentnahme und Lagerung.

In der Regel sind durch diese Faktoren die gesamten Erschließungsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen betroffen. Hinzu kommen Inanspruchnahmen von randlich liegenden Landschaftsteilen.

- **Schadstoffaustrag**

durch Betrieb von Baumaschinen (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel) im Normalbetrieb und bei Unfällen.

- **Lärm**

auf der Straße und Bauflächen des Gebietes durch Bautätigkeit (vgl. Ministerium für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz, 1987, S. 129 ff) Dies führt besonders während der Herstellung der Erschließung zu kurzzeitiger starker Belastung des Umfeldes durch den Baustellenverkehr. Hiervon betroffen sind sowohl im Umfeld wohnende Personen, Spaziergänger wie auch Erholungssuchende in den Gartengrundstücken. Bei der Errichtung der einzelnen Gebäude im Gebiet sind ebenfalls Störungen von jeweils benachbarten Anliegern zu erwarten. Lärmempfindliche Tierarten in den umliegenden Flächen sind ebenfalls diesem Störfaktor ausgesetzt.

### 6.1.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Anlagenbedingt sind insbesondere folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- **Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung**

Die maximal überbaubare Fläche ist nach § 17 BauNVO geregelt, wobei im vorliegenden Fall auf eine Ausschöpfung der maximal möglichen GRZ von 0,4 für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete gemäß §3 und 4 BauNVO verzichtet wird. Vielmehr wird durch Vorgabe einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche die Versiegelung auf den Privatgrundstücken beschränkt.

Verbunden mit der Versiegelung sind folgende Effekte:

- ◆ Vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen.
- ◆ Veränderung des Wasserhaushaltes in Form einer Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
- ◆ Biotopverluste

Die versiegelten Flächen haben für Pflanzen und im wesentlichen auch für fast alle Tierarten keine Lebensraumfunktion mehr

- **Verdrängungseffekte**

Die Inanspruchnahme von Flächen schließt eine auf natürliche Ressourcen angewiesene anderweitige Nutzung (Landwirtschaft, Obstbau, naturbezogene Naherholung auf bebauten Flächen) fast vollständig aus.

- **Veränderungen des Landschaftsbildes durch Gebäude und Anlagen**

Die Auswirkungen sind vor allem von Größe und Ausführung der Gebäude und der Gestaltung der Freiflächen abhängig.

### 6.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ergeben sich Effekte die nicht vermeidbar sind:

- **Schadstoffemissionen** gasförmiger Art durch Gebäudefeuerungsanlagen und den Fahrzeugverkehr (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfallstoffe, Müll).
- **Lärmemissionen**

Diese werden vor allem verursacht durch allgemeinen Fahrzeugverkehr.

## **6.2 Vermeidung und Minimierung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes**

Grundsätzlich sind empfindliche und erhaltenswerte Strukturen soweit dies möglich ist zu schonen. Gleichzeitig sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung von Eingriffen ist zur fachlich-technische Optimierung zu prüfen, inwieweit

- eine Modifikation des Raumkonzeptes (Erschließung, Nutzungsanordnung)
- technische Maßnahmen und Vorkehrungen am Vorhaben sowie
- Maßnahmen zum Schutz erhaltungswürdiger Strukturen

ergriffen werden können. Hierzu werden für den städtebaulichen Entwurf folgende Modifikationen vorgeschlagen:

- Keine Inanspruchnahme der zusammenhängenden Streuobstbestände im nordwestlichen Bereich.
- Erhaltung der Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken durch Angabe der überbaubaren Fläche in m<sup>2</sup>. Dies führt in der Regel zu einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad, als die von der BauNVO erlaubte überbaubare Grundstücksfläche.
- Eingrünung des Gebietes zur angrenzende Agrarlandschaft durch Schaffung eines Übergangsbereiches mit Obst- und Grünlandbewuchs.
- Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser oder Versickerung auf den Grundstücksflächen.



## **7 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs und Beschreibung der Landespflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen**

### **7.1 Beschreibung nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen und Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Wer in Natur und Landschaft eingreift, hat nach den Bestimmungen des §5 (1) LPflG „vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen“.

Erstes und wichtigstes Regelungsprinzip der Eingriffsregelung ist somit das Vermeidungsgebot. Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben zu berücksichtigen.

In diesem Kapitel werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Konflikte und Risiken für die einzelnen Landschaftspotentiale beschrieben. Die zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der damit verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen werden dem jeweiligen Konflikt gegenübergestellt.

Den Einzelkonflikten ist das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotential zugeordnet.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgt in verbalargumentativer Form entsprechend dem derzeitigen Wissensstand über ökologische Zusammenhänge.

Landespflegerische Maßnahmen				
Kategorie/Anforderung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßnahmen- typ V= Vermeidung A= Ausgleich E= Ersatz	Beschreibung der Maßnahme	Zur Kompensation notwendige Fläche/ Länge/ Anzahl
Neuversiegelung		V	Herrichtung der privaten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien.	-
Neuversiegelung im Wohngebiet	2,26 ha			
Neuversiegelte Flächen	1,20 ha	A	Boden ist nicht vermehrbar. Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen können nur Entsiegelungen im Verhältnis 1:1 gelten. Da keine Flächen zur Entsiegelung vorhanden sind, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Dazu sind die ökologischen Funktionen von derzeit intensiv genutzten Böden zu verbessern. Hierdurch sollen Dünger- und Pestizideintrag, Erosion, Verdichtung, Entwässerung etc. unterbunden werden. Der Flächenbedarf hierzu beträgt mind. 1:1 zu den versiegelten bzw. in ihrer Funktion auf Dauer zerstörte Böden. Als Intensivgrünland bewirtschaftete Flächen werden im Verhältnis 1:0,5 angerechnet. Private Grünflächen im Verhältnis 1 : 0,7	
Maßnahmen: Dauerhaftigkeit der Boden-		E	Aufwertung der Bodenfunktionen an	

			<p>anderer Stelle im Verhältnis versiegelte Fläche : Aufwertungsfläche von 1 : 1. Dies erfolgt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>durch extensive Pflege der privaten Grünflächen auf 6,02 ha (6,02 ha x 0,7 = 4,21 ha)</li> <li>durch die Extensivierung der Bewirtschaftung derzeit intensiv ackerbaulich genutzter Böden (Dünger- und Pestizideinsatz, Erosion) innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches.</li> </ul>	<p>4,21 ha</p> <p>1,44 ha</p>
Oberflächen- und der Neuerung Gebäudeflächen	3,46 ha	V	Ausbau der Kanalisation im Trennsystem	-
		(V)	Sammlung anfallenden Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung und Verwendung als Brauchwasser (freiwillige Bindung) zur Entlastung der Wasserver- und -entsorgung und/oder	-
		V,A	Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen und/oder	-
			Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über offene Erdgräben	-

		A	in naturnah gestaltete Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsflächen,  Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellflächen.	-
		V		
splan möglic ust		V	Erhaltung vorhandener Gehölze auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.	-
	5,56 ha	A	Pflanzfestsetzungen für Bäume auf Privatgrundstücken (ca. 3 Bäume je Grundstück : 120 x 3 = 360 St.)	360 St.
nd en en ion ke, Gärten	2,86 ha 1,14 ha 0,22 ha 0,12 ha 0,66 ha ca.100 St.	A	Anlage gärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.	4,96 ha
en ist: toplementen nsraumfunktio		A	Anlage einer Baum-Strauchhecke am Gebietsrand (M 7).	0,76 ha
		E	Erhaltungs- und Entwicklungspflege der Streuobstbestände in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Teil des Geltungsbereiches (M 1).	1,93 ha
		E	Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit Obstbäumen und Heckenstrukturen im	1,44 ha

		E	südwestlichen Bereich (M 2). Neuanlage eines Streuobstgürtels entlang des südlichen Gebietsrandes (M 3).	0,68 ha
		E	Erhaltung und freie Sukzession der Gehölzfläche M 8	0,12 ha
n Gehölzen vegetationsbe- ndbereich von en und Ver- urch Baube- neinsatz, Baustoffen	-	V	Sicherungsmaßnahmen während des Baubetriebs durch Baumschutz; kein Befahren von Biotopflächen mit Baumaschinen; keine Lagerung von Baustoffen oder Aushubmassen	-
es Land- urch Anlage gebietes im srandbereich.  mit ist die reichbarkeit bedeutsamer t für die Ein- ortes.	-	V	Erhaltung von Gehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.	-
		A	Verwendung ortstypischer Bauformen; teilweise Begrünung von Fassaden.	-
		A	Anlage gärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (siehe auch lfd. Nr. 3).	-
		A	Umfangreiche Begrünung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen.	-

		A	Erhaltung und Entwicklungspflege der Obstbestände (M 1) im Nordwesten.	(siehe Karte)
		V,A	Umwandlung und Gestaltung bisher unstrukturierter, intensiv ackerbaulich bewirtschafteter Flächen zu extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen mit Hecken und Streuobst.	-
		A	Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft im Südwesten durch Anlage einer Grünfläche mit Obstgehölzen (M3).	-
		A	Anlage einer Grünfläche mit Baum-/ Strauchhecken (M7) entlang des Wohngebietes nach Nordwesten hin.	-
		A	Ziel dieser Maßnahmen ist die Schaffung eines charakteristischen, stark durchgrüntem Siedlungs- und Landschaftsraumes, der eine harmonische Abrundung des Ortes Erlenbrunn nach Südwesten hin darstellt.	-

## 7.2 Fazit

Bei Realisierung aller vorgenannten Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich bzw. Ersatz der beeinträchtigten bzw. verlorengehenden Landschaftsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegeben.

Allerdings ist zu betonen, daß der Ersatz für den versiegelungsbedingten Verlust der Bodenfunktionen nur möglich ist, wenn auf den privaten Grundstücksflächen so weit als möglich auf Belastungen des verbleibenden Bodens verzichtet wird.

Auch ist die Realisierung der landespflegerischen Maßnahmen zur Nutzungsex-tensivierung, Pflege und Entwicklung des Obstgehölzbestandes nordwestlich des derzeitigen Hupterschließungsweges zur Erreichung dieses Planungszieles er-forderlich.

Wenn im Zuge der Abwägung aller eingestellten Belange im Bebauungsplanver-fahren abzusehen ist, daß die vorgenannten landespflegerischen Maßnahmen nur teilweise erfüllt werden, so ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr gegeben. In diesem Falle wird die Durchführung externer landespflegerischer Maßnahmen zur Erreichung einer Vollkompensation erforderlich.

## **8 Hinweise zur Umsetzung der Landespflegerischen Maßnahmen**

Sollen die in Kapitel 7 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen greifen, so werden die folgenden Empfehlungen und Hinweise zur Aufnahme in den Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

### ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)***

1. Während des Baubetriebes sind alle am Rande der Erschließungsanlagen und der zur Überbauung vorgesehenen Gehölzbestände und Grünlandflächen gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern.
2. Private Stellplätze und Fußwege sollen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.
3. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und von sonstigen befestigten Flächen soll auf den Grundstücken über den belebten Oberboden zur Versickerung gebracht werden.
4. Die Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser (R3 und R4 im Bebauungsplan) sind als gestreckte Erdmulden auszubilden. Diese Flächen sind als Grünflächen mit einem gelegentlichen Pflegemahd anzulegen.
5. Die Streuobstbestände in der Fläche M1 sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstgehölze regionaler Herkunft zu ersetzen.
6. Die Ackerflächen im Bereich M2 sollen in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt werden. Entsprechend der Plandarstellung sind hochstämmige Obstbäume bzw. Hecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
7. Zur Abgrenzung des Gebietes zur südlich anschließenden Offenlandschaft ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzung erfolgt gemäß der Darstellung im Plan.

### ***Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)***

1. Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung (mindestens 3x verpflanzte Qualität) gemäß Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind Gehölze aus der Artenliste in diesem Kapitel zu verwenden.
2. Die im Plan „Landespflegerische Maßnahmen“ mit Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen. Bei den symbolhaft dargestellten Pflanz-



empfehlungen kann vom in der Karte bezeichneten Standort abgewichen werden. Es sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden.

3. Die im Plan „Landespflegerische Maßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Bei Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung durchzuführen.
4. Im gesamten Gebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der in diesem Gutachten aufgeführten Pflanzenliste gepflanzt werden.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke ist, über die Erhaltungskennzeichnung im Plan hinaus, der derzeitige Vegetationsbestand - insbesondere vorhandene Obstbäume - soweit als möglich zu erhalten.
6. Die privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestens ein Baum - alternativ zwei starkwachsende Sträucher - sind im Vorgartenbereich zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an der Artenliste zu orientieren.
7. Entlang der im Bebauungsplan als R4 ausgewiesenen Wasserableitungsflächen ist auf den Privatgrundstücke eine lockere Bepflanzung mit mindestens 2 hochstämmigen Bäumen - alternativ vier Sträuchern - durchzuführen (M6).
8. Der Privatparkplatz der Maschinenfabrik (M4) ist mit einer dichten Sichtschutzhecke aus Bäumen und Sträuchern zum Wohngebiet hin zu umpflanzen. Zugeordnet zu jeweils 4 Stellplätzen ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
9. Der Spiel- und Bolzplatz ist mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Im Randbereich vorhandene und entsprechend gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten. Die Eingrünung mit einer mindestens 3 m breiten Hecke ist auszuführen. Hierzu sind Gehölze gemäß beigefügter Artenliste zu verwenden.
10. Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (M7) ist zur Eingrünung der Wohnbauflächen eine Pflanzung von mindestens zwei Bäumen und 5 Sträuchern pro Grundstück vorzunehmen. Hierzu sind Gehölze gemäß beigefügter Artenliste zu verwenden. Vorhandene Obstbäume in dieser Fläche müssen erhalten werden. Sie können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen:

#### **Bäume erster Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### **Bäume zweiter Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### **Obstbäume**

Apfel	
Birne	hochstämmige lokale Arten und Sorten !
Kirsche	
Zwetschge, Pflaume	
Mirabelle	

#### **Sträucher**

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### ***Hinweise zu Anlage und Pflege der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft***

#### *- Ziel/Begründung der Maßnahme -*

Die Erhaltungspflege bzw. Neuanlage von Streuobstbeständen in den Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 ist dadurch begründet, daß im Planungsraum die Streuobstlebensräume schon seit langem das landschaftstypische Arteninventar prägen und darüber hinaus einen unverzichtbaren Träger visueller Eigenart darstellen. Weitere Gründe sind das Vorkommen der Rote-Liste-Tierarten Weinberschnecke, Violetter Waldbläuling, Wiesengrashüpfer und Große Goldschrecke in den sehr extensiv bewirtschafteten bzw. brachliegenden Grünlandflächen des Streuobstbereiches.

Durch die Ausweitung der extensiven Nutzungsformen Streuobst und Grünland auf die Bereiche M2 und M3 ergeben sich zusätzliche aufwertende Effekte für das Potential Boden, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

#### *- Beschreibung der Maßnahme -*

Wiederherstellung und Neuanlage von Streuobstbeständen mit Hochstamm-Obstbäumen aus alten Lokalsorten, die wenig Schnittmaßnahmen benötigen, die starkwüchsig und widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge sind.

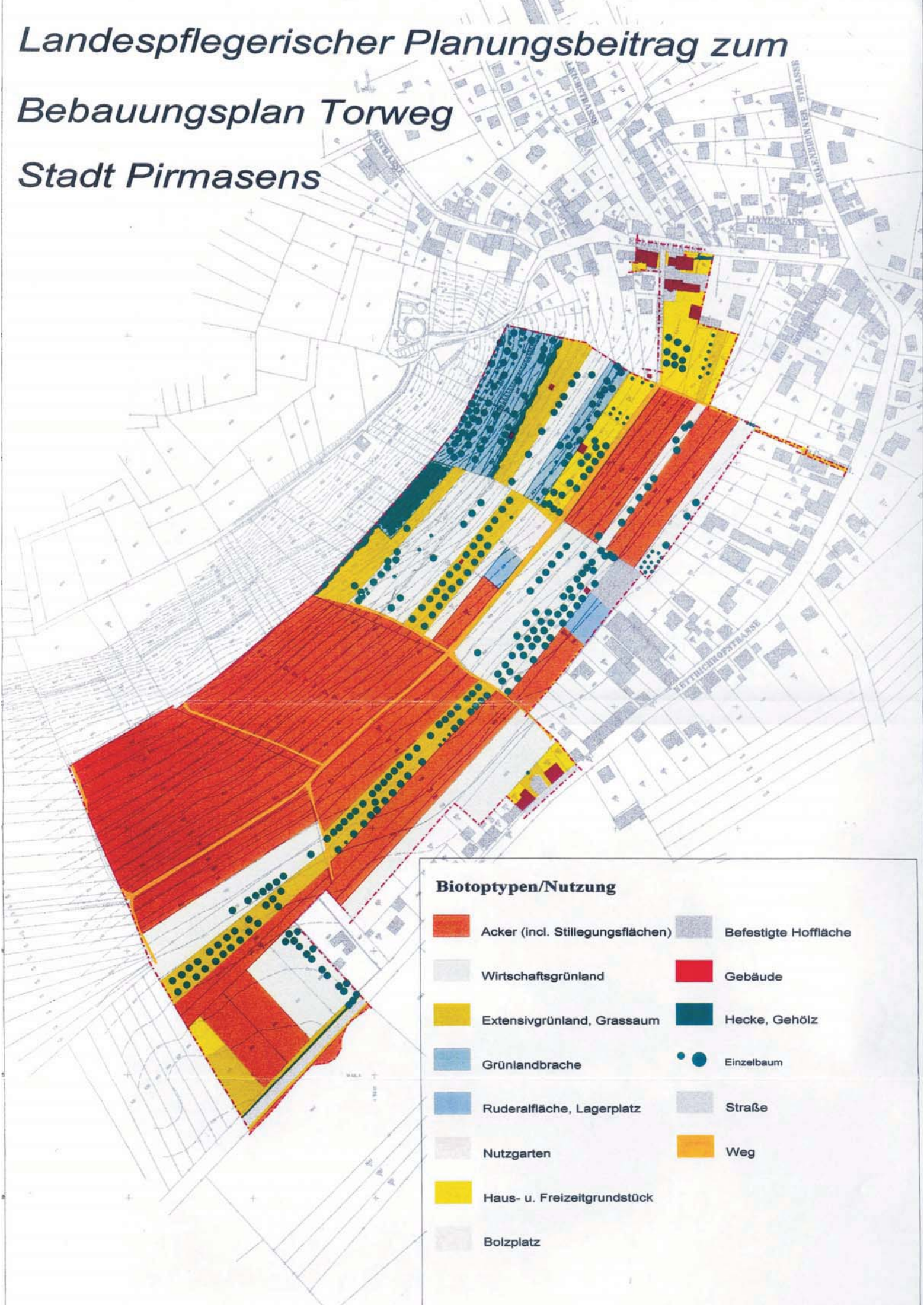
- Räumliche Durchmischung verschiedener Obstarten- und -sorten, wobei der Apfelanteil dominieren soll (ca. 75%).
- Pflanzabstände zwischen den einzelnen Bäumen von 14-20m, wobei eine Variation der Pflanzabstände gewünscht ist (kleinräumig verschiedene Sichträume, Belichtungs- und Feuchteverhältnisse).
- Extensive Grünlandnutzung erhalten bzw. bei allen Neuanlagen einführen. Bei Streuobstflächen mit Beweidung sind Jungbäume durch Pfahlgerüste im Dreiecksverband bis in Kronenhöhe zu schützen.
- Generell ist ein kleinräumiges Pflegemosaik durch verschiedene Nutzungsformen (Wiese, Weide) und zeitlich-räumlich versetzte Pflege anzustreben.

#### *- Beschreibung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen -*

- Einmaliger Pflanzschnitt der Bäume, danach 5-7 Jahre lang jährlich im Frühjahr (bis spätestens Anfang März beendet) Erziehungschnitt, anschließend bei Bedarf gelegentlicher Auslichtungschnitt mit maßvollem Auslichten zu dicht stehender und kranker Äste.

- Abgängige und abgestorbene Altbäume sind noch einige Jahre im Bestand zu belassen.
- Jungbäume sind zur Durchmischung des Bestandes nach Altersklassen kontinuierlich nachzupflanzen (ständig sollten ca. 10% Jungbäume im Bestand sein).
- Maßvolle Düngung in organischer Form ist auf den Baumscheiben zulässig.
- Um den Nährstoffgehalt in den bisher intensiv gedüngten Ackerböden zu reduzieren, ist in den ersten 5 Jahren eine mindestens 2-malige Mahd (Mitte Juni und September) mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.
- Streuobstwiesen: zweimalige Mahd Mitte Juni/Juli und im September/Oktober, wobei die Mahd zeitlich variiert und räumlich versetzt durchgeführt werden soll.
- Streuobstweiden: Koppelhaltung in Standweide unter geregelten Bedingungen (keine beschlagenen Pferde, wegen Trittschäden) und mit entsprechendem Verbißschutz.

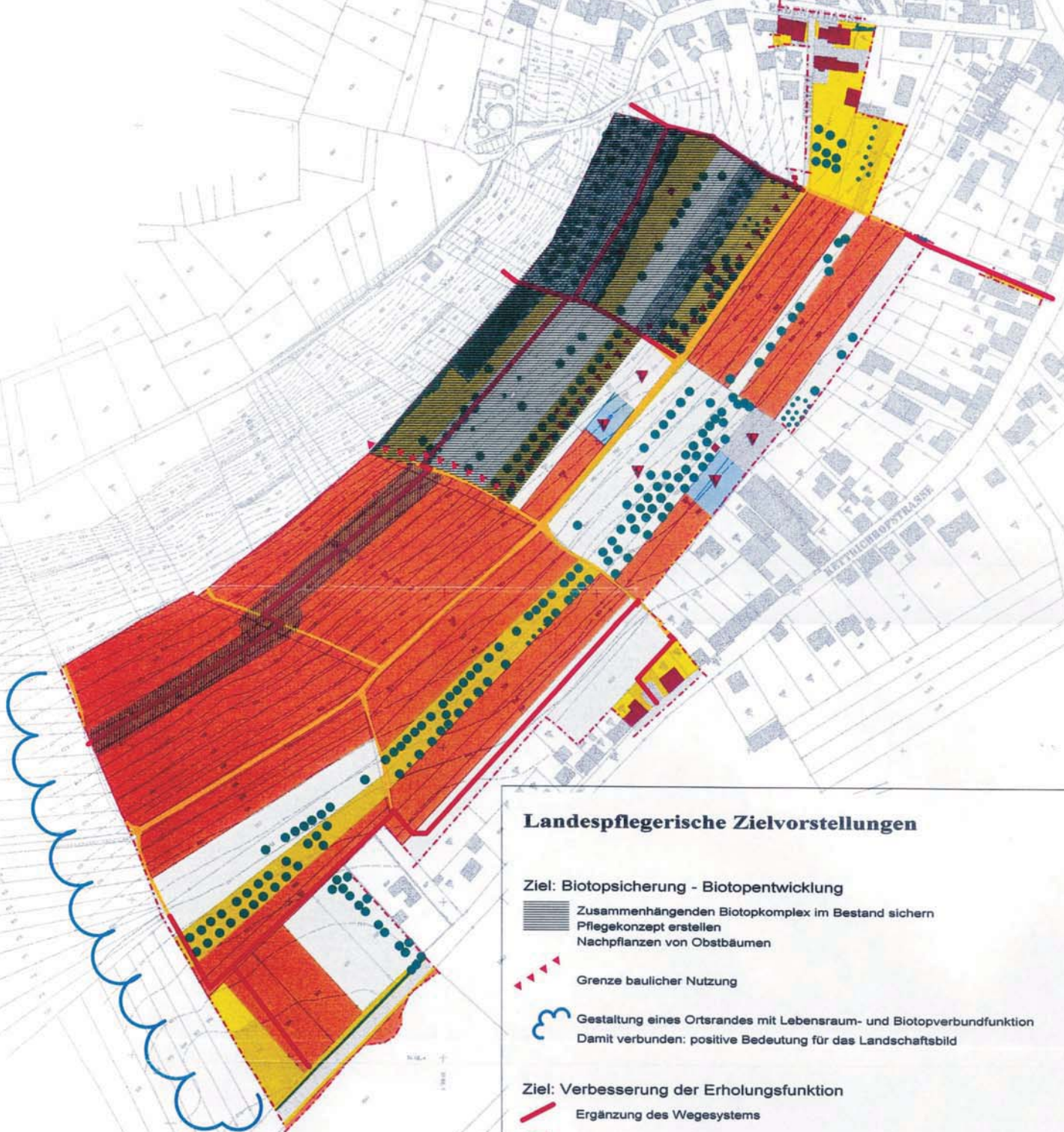
# Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Torweg Stadt Pirmasens



## Biotoptypen/Nutzung


- |   |                                   |   |                      |
|---|-----------------------------------|---|----------------------|
|  | Acker (incl. Stilllegungsflächen) |  | Befestigte Hoffläche |
|  | Wirtschaftsgrünland               |  | Gebäude              |
|  | Extensivgrünland, Grassaum        |  | Hecke, Gehölz        |
|  | Grünlandbrache                    |  | Einzelbaum           |
|  | Ruderalfläche, Lagerplatz         |  | Straße               |
|  | Nutzgarten                        |  | Weg                  |
|  | Haus- u. Freizeitgrundstück       |   |                      |
|  | Bolzplatz                         |   |                      |


# Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Torweg Stadt Pirmasens




## Landespflegerische Zielvorstellungen

### Ziel: Biotopsicherung - Biotopentwicklung


-  Zusammenhängenden Biotopkomplex im Bestand sichern  
Pflegekonzept erstellen  
Nachpflanzen von Obstbäumen

-  Grenze baulicher Nutzung


-  Gestaltung eines Ortsrandes mit Lebensraum- und Biotopverbundfunktion  
Damit verbunden: positive Bedeutung für das Landschaftsbild

### Ziel: Verbesserung der Erholungsfunktion

-  Ergänzung des Wegesystems

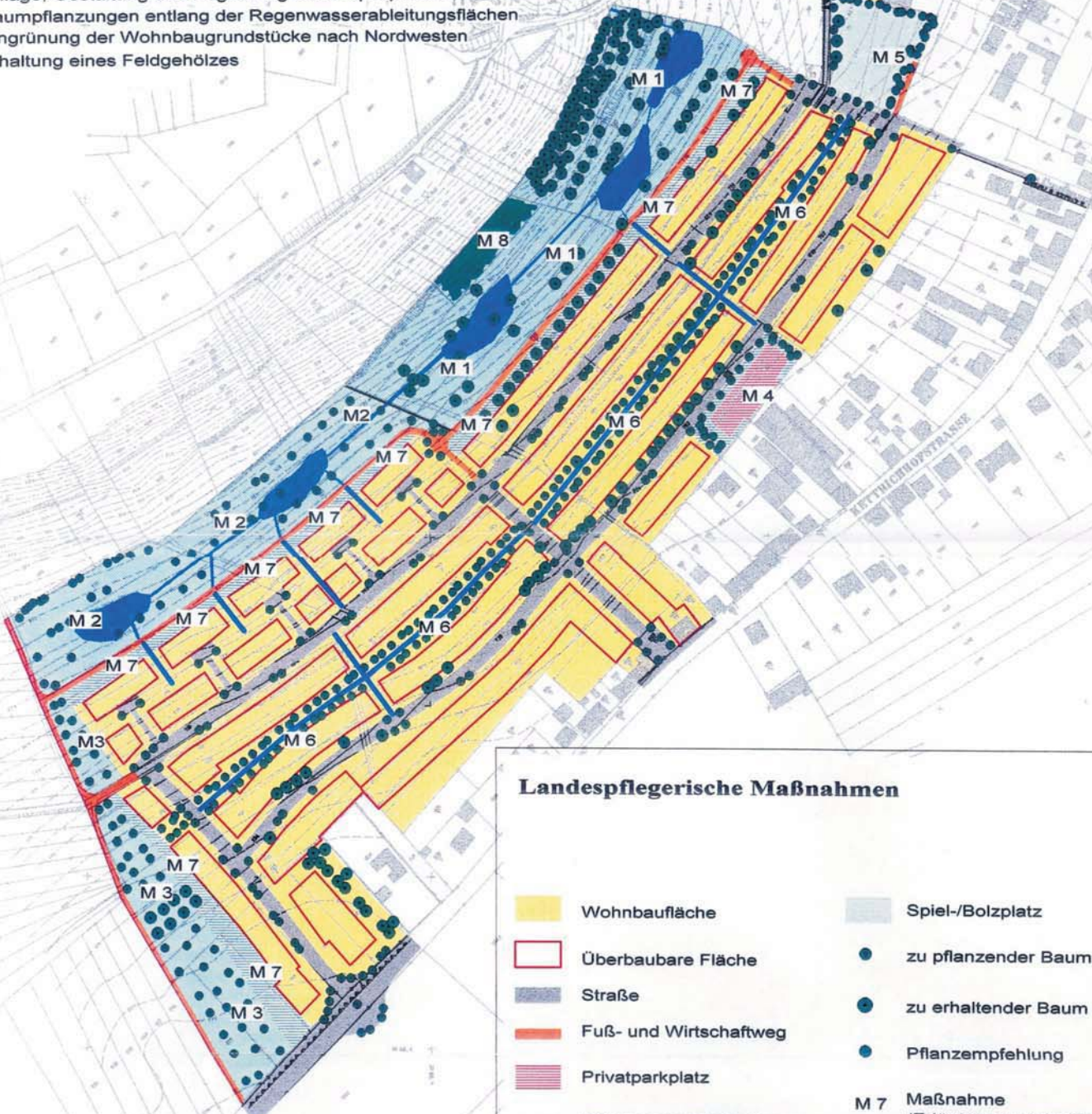
-  Beseitigung von Landschaftsschäden

### Ziel: Erosionsschutz















-  Erosionsschutzparzelle mit Grünland oder Gehölzen  
(bei entsprechender Ausgestaltung mit positiver Wirkung für Biotopverbund und Landschaftsbild)

# Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Torweg Stadt Pirmasens

- M 1 Erhaltung der Streuobstbestände
- M 2 Entwicklung von Extensivgrünland mit Obsthochstämmen
- M 3 Gebietseingrünung zur freien Landschaft mit Extensivgrünland und Obstgehölzen
- M 4 Eingrünung des Parkplatzes der Maschinenfabrik
- M 5 Anlage, Gestaltung und Begrünung eines Spielplatzes
- M 6 Baumpflanzungen entlang der Regenwasserableitungsflächen
- M 7 Eingrünung der Wohnbaugrundstücke nach Nordwesten
- M 8 Erhaltung eines Feldgehölzes



## Landespflegerische Maßnahmen

- |   |   |   |                                     |
|---|---|---|-------------------------------------|
|  | Wohnbaufläche   |  | Spiel-/Bolzplatz                    |
|  | Überbaubare Fläche  |  | zu pflanzender Baum                 |
|  | Straße  |  | zu erhaltender Baum                 |
|  | Fuß- und Wirtschaftsweg   |  | Pflanzempfehlung                    |
|  | Privatparkplatz   | <b>M 7</b>  | Maßnahme (Erläuterung siehe Text)   |
|  | Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser               |  | externes Muldensystem (schematisch) |
|  | Grundstückseingrünung (zu Nachbargrundstück)                                |  | Abgrenzung zwischen M 1 und M 2     |
|  | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |   |                                     |

## 9 Literatur

- BLAB, J. (1986): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere.- 3. Auflage, Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg
- BORWGWARDT, S: (1994): Planung und Versickerung.- in: Garten + Landschaft Heft3/94, S.33-36
- DIN 18005, Teil 1 (1987): Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren und Beiblatt 1 (Orientierungswerte).- DK 711.4-122:517.001.24, Mai 1987
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1991): Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- LANDESHAUPTSTADT HANNOVER - DER STADTDIREKTOR - UMWELTDEZERNAT [Hrsg.] (1993): Leitlinien für den Umgang mit Regenwasser in Baugebieten - Ein Vorschlag aus Sicht der Umweltverwaltung.- (=Schriftenreihe kommunaler Umweltschutz, Heft Nr. 3), Hannover
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT RHEINLAND-PFALZ (1987): Umweltqualitätsbericht.- Mainz
- MINISTERIUMS FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT RHEINLAND-PFALZ, MINISTERIUMS DER FINANZEN RHEINLAND-PFALZ, STAATSKANZLEI (1991, 1993): Verwaltungsvorschrift MU 1024-88 522 zur Landschaftsplanung in der Bauleitplanung vom 6.Mai 1991, geändert am 22.Mai 1993.- in: Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT RHEINLAND-PFALZ (1993): Gewässergütekarte - Ausgabe 1993.-Mainz
- NIEHUIS, M (1984): Verbreitung und Vorkommen der Libellen (Insecta: Odonata) im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz und im Nahetal.- in: Naturschutz und Ornithologie in Rhl.-Pf., Bd. 3, Nr. 1, S. 1-203
- PEMÖLLER, A. (1969): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 160 Landau i.d. Pfalz.- Geographische Landesaufnahme 1:200.000; Naturräumliche Gliederung Deutschlands; hrsg. Institut für Landeskunde; Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bad Godesberg
- SEYLER, N (1992): Botanisch-Zoologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Torweg“ (Pirmasens-Erlenbrunn), Stadtverwaltung Pirmasens
- SIEKER, F./HARMS, R.W. (1987): Entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasserabflüssen.- (=Dokumentation und Schriftenreihe der ATV aus Wissenschaft und Praxis), St. Augustin



# **BOTANISCH - ZOOLOGISCHES GUTACHTEN**

**zum**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„AM TORWEG“**

**(Pirmasens-Erlenbrunn)**

**N. Seyler (Dipl. Biologin)**

**STADTVERWALTUNG PIRMASENS**

**Garten- und Friedhofsamt**

# **BIOTOPKARTIERUNG PLANGEBIET AM TORWEG**

## **1. Einführung**

Im Ortsteil Erlenbrunn der Stadt Pirmasens wird die Erschließung mehrerer Baugebiete geplant.

Hierzu sollte ein botanisch-zoologisches Gutachten der von der Planung betroffenen Flächen erstellt werden.

Aufgrund des frühen Untersuchungsbeginns konnte zunächst lediglich eine Biotopkartierung durchgeführt werden, bei der Pflanzen- und Tierarten nach Möglichkeit miterfaßt wurden.

Die vorliegende Arbeit ist daher ein vorläufiger Abschlußbericht, da die Erfassung von Schmetterlingen und Heuschrecken erst im Juli 92 erfolgen kann. Die Kartierung der Höheren Pflanzen wird im Mai abgeschlossen.

## **2. Ergebnisse**

Das Plangebiet „Am Torweg“ liegt an einem Nordwesthang, nordwestlich der Kettrichhofstraße.

Das Landschaftsbild ist im ortsfernen Bereich durch intensives, großflächiges Ackerland bestimmt. In Richtung Ort sind die Parzellen kleinflächiger und der Grünlandanteil ist höher. (s. Abb. 1)

Hier befinden sich auch die meisten Streuobstbestände. Die aus der Sicht des Naturschutzes wertvollsten Flächen liegen westwärts des straßenparallelen Feldwegs (Torweg), im Süden begrenzt durch Ackerflächen.

Es ist ein Mosaik von unterschiedlich genutzten Parzellen, vorwiegend Grünland. (s. Abb. 3-6)

Die Bewirtschaftung der Wiesen ohne Obstbaumbestand ist intensiv, die der Streuobstwiesen reicht von intensiv bis zur völligen Aufgabe.

Nach Westen, hangabwärts, schließen sich Weideflächen mit Baumbestand an, die nicht mehr zum Plangebiet gehören. Im Norden befinden sich Gartengrundstücke.

### **2.1. Biotoptypen**

#### **Streuobstwiesen/ Fettwiesen**

Die hier vorkommenden Wiesen sind fast ausschließlich intensiv genutzte Fettwiesen. Sie haben aufgrund der häufigen Mahd nur bedingten ökologischen Wert. Pflanzensoziologisch gehören alle Wiesen (incl. Streuobstwiesen) zum Verband der Glatthaferwiesen.

Die Streuobstwiesen sind in den meisten Fällen extensiv genutzt, werden seltener gemäht und nicht oder nur mäßig gedüngt. (s. Abb. 3-6)

In einigen Fällen wurde die Nutzung ganz aufgegeben. Hier sind Sukzessionsflächen mit zum Teil hohem Verbuschungsgrad entstanden (Weide, Hasel). (s. Abb. 5) Diese Flächen sind für baum- und heckenbrütende Vogelarten als Reproduktionsstätten von Bedeutung.

Dieses Mosaik von verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Wiesen bieten einer Vielzahl von Tierarten Lebensraum und ist daher als wertvoll einzustufen.

Seltene und gefährdete Pflanzen sind hier nicht zu erwarten. Ebenso werden vermutlich nur wenige gefährdete Tierarten zu finden sein.

Die Vegetation des größten zusammenhängenden Streuobstbestands im Gebiet ist durch den dichten Baumbesatz beeinflusst. Es finden sich feuchtigkeits- und schattenliebende Arten wie Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*) und Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*)

Diese Fläche (s. Karte) ist aufgrund der Größe und Nutzung (extensiv) die wertvollste Fläche im Gebiet. (s. Abb. 6)

Vorläufige Artenliste:

Pflanzen:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Gahum mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Gr. Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinalis</i>	Löwenzahn

Vögel:

<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink
<i>Parus major</i>	Kohlmeise

Schnecken:

<i>Helix pomatia</i> (RL BRD:4)	Weinbergschnecke
---------------------------------	------------------

## **Weiden**

Im gesamten Plangebiet gibt es zwei Weideflächen. Die eine, nordwestlich des Feldwegs ist gleichzeitig ein Streuobstbestand, allerdings durch Trittschäden stark beeinträchtigt. (s. Abb. 3)

Die am Westrand gelegene, extensiv genutzte Weide gehört nur im oberen Bereich zum Plangebiet.

Hier wurden Scharbockskraut und Schlüsselblumen festgestellt.

## **Feldgehölz**

Am Westrand des Gebiets an der Grenze zwischen Acker und Weideland befindet sich ein linienhaftes Feldgehölz mit Weiden, Eiche und Obstbäumen. Solche Strukturen innerhalb von landwirtschaftlichem Nutzgebiet sind wertvolle Reproduktionsstätten für Vögel und sind nach Möglichkeit immer zu erhalten. (s. Abb. 7)

## **Ackerland**

Es handelt sich ausschließlich um Intensiväcker, die aus der Sicht des Naturschutzes kaum Bedeutung haben.

## **Gärten**

Zum Teil handelt es sich um Gemüse- und Obstgärten, sowie Ziergärten.

## **3. Bewertung**

Der südlich gelegene Teil des Untersuchungsgebiets wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Ackerland) und hat aus ökologischer Sicht nur untergeordnete Bedeutung.

Das Teilgebiet im Norden hingegen, besonders der Bereich westlich des Feldwegs beinhaltet mehrere Streuobstbestände und ist daher für den Naturschutz wertvoll.

Streuobstwiesen gehören zu den bestandsgefährdeten Biotoptypen in Rheinland-Pfalz mit deutlich abnehmender Tendenz. Daher soll der Erhalt der großflächigsten Streuobstwiese am Rand des Gebiets (s. Abb. 6 und Karte) gesichert werden.

Als Ersatzmaßnahme für die vernichteten Obstbäume soll talwärts zum Wald hin, ein geschlossener Streuobstgürtel geschaffen werden, der das Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin abgrenzt.

Der zu erhaltende Streuobstbestand kann damit als Teil des Grüngürtels fungieren.

Weiterhin soll eine durchgehende Straßenbegleitpflanzung mit einheimischen, klein-kronigen Bäumen wie Feldahorn (*Acer campestre*) angelegt werden.

Durch den Erhalt des großflächigen Streuobstbestands kann über dieses Rückzugsgebiet mit Trittsteinfunktion zunächst ein Teil der Fauna des Plangebiets erhalten werden.

Dadurch kann die Neubesiedlung geeigneter Habitats wie z.B. die neuangelegten Streuobstbestände und Straßenbäume nach der Bebauung schneller vollzogen werden.

Durch den Erhalt bzw. Neuanlage von Streuobstbeständen wird neben dem Nutzen für den Naturschutz auch der dörfliche Charakter gewahrt.

Daneben wird der Wohn- und Erholungswert des Siedlungsgebiets gesteigert.



**Abb. 1:** Blick auf das Plangebiet „Am Torweg“. Im vorderen Bereich befinden sich vorwiegend Ackerflächen, zum Ort hin überwiegen die Grünlandflächen mit Streuobstbestand.



**Abb. 2:** Der Westrand des Gebiets: extensiv genutzte Weiden mit Einzelbäumen und das talwärts angrenzende Waldgebiet begrenzen das Baugebiet.



**Abb. 3:** Weide mit Streuobstbestand.



**Abb. 4:** Streuobstbrache



**Abb. 5:** Fortgeschrittenes Sukzessionsstadium einer Streuobstwiese. Im Vordergrund eine intensiv genutzte Fettwiese, im Hintergrund das Gebiet „Am Welschkornberg“.



**Abb. 6:** Der größte, zusammenhängende Streuobstbestand im Gebiet.



Abb. 7: Das Feldgehölz am Westrand des Gebiets an der Grenze zwischen intensiv genutztem Ackerland und den dahinter liegenden Extensivweiden.



## **BEBAUUNGSPLAN „AM TORWEG“**

### **Ergänzte Artenliste und Bewertung (9/92)**

Im Plangebiet „Am Torweg“ in Pirmasens-Erlenbrunn wurde im April `92 zwecks Ausarbeitung eines landespflegerischen Beitrags, die Kartierung der dortigen Biotoptypen sowie Bestandsaufnahmen von Höheren Pflanzen und ausgewählten Tiergruppen begonnen.

Eine vorläufige Bewertung anhand der ersten Ergebnisse erfolgte im Mai `92.

Ergänzende Bestandsaufnahmen wurden während nahezu der gesamten Vegetationsperiode (Mai - September) etwa einmal pro Monat durchgeführt. Die Artenliste konnte dadurch um zahlreiche Pflanzen- und Tierarten erweitert werden.

Der Schwerpunkt der zoologischen Bestandsaufnahmen lag auf den, als Bioindikatoren geltenden Insektengruppen Heuschrecken und Tagfalter.

Diese kennzeichnen gemeinsam mit den Pflanzen die Qualität eines Grünlandbiotops sehr gut.

Die vorliegende Artenliste bezieht sich auf das Gebiet nordwestlich des straßenparallelen Feldwegs (eigentlicher „Torweg“) mit dem größten zusammenhängenden Streuobstbestand. Dieses Mosaik von Wiesen und Streuobstbeständen unterschiedlicher Nutzung ist der wertvollste, pflanzen- und tierreichste Bereich des Plangebiets.

Die Artenliste repräsentiert damit auch alle im übrigen, insgesamt artenärmeren Teil des Plangebiets festgestellten Tier- und Pflanzenarten.

Die ergänzende Kartierung erbrachte den Fund von vier Rote-Liste-Arten, die typisch für extensive Wiesen bzw. nicht allzu stark verbuschte Brachbereiche sind:

Die Weinbergschnecke ist für die BRD als potentiell gefährdet eingestuft. Diese Art fand sich ausschließlich in langgrasigen und verbuschten Bereichen.

Auch der in Rheinland-Pfalz potentiell gefährdete Violette Waldbläuling ist auf extensiv genutzte bzw. magere Bereiche angewiesen.

Die beiden ebenfalls potentiell gefährdeten Heuschreckenarten Wiesengrashüpfer und Goldschrecke sind in ihrem Vorkommen auf extensiv genutzte Wiesen (oft in Feuchtgebieten) beschränkt. Besonders der Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) ist eine auch in Pirmasens deutlich im Rückgang begriffene Art. Das Vorkommen beider Heuschreckenarten ist sehr individuenreich und kennzeichnet das Gebiet damit als ideales Habitat.

Ein Teil des Gebiets (mit den Hauptvorkommen) sollte daher aus Artenschutzgründen im derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

Die ergänzende Untersuchung stützte und erhärtete damit die Forderung der vorläufigen Bewertung vom Mai `92 nach dem Erhalt des größten zusammenhängenden Streuobstbestands (s. Karte).

Diese Streuobstwiese mit dichtem Baumbesatz umfasst rund einen Hektar und besitzt damit eine ökologisch relevante Mindestgröße, da nach Funke et al (198) Streuobstwiesen erst etwa ab einem Hektar Flächengröße eine weitgehend geschlossene Arthropodenfauna aufweisen. Auch für andere Tierarten wie Wendehals, Grünspecht und Steinkauz sind Obstwiesen existentiell.

Nach Loske sind nahezu die Hälfte aller Steinkauzbiotope Obstwiesen.

Daneben fungiert diese Streuobstwiese durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft (Wald, extensive Wiesen) und andererseits in Dorfnähe, als wichtiges Element der Biotopvernetzung.

Hervorzuheben ist auch die historische Bedeutung der Streuobstwiesen als Kulturgut.

Durch die Erhaltung und Entwicklung dieser Streuobstwiese wird dem Biotop- und Artenschutz Rechnung getragen und gleichzeitig der dörfliche Charakter von Erlenbrunn gewahrt.

## Artenliste

### **Pflanzen:**

Achillea millefolium	Schafgarbe
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anemone nemorosa	Ruschwindröschen
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Anthriscus silvestris	Wiesen-Kerbel
Arrhenaterium elatius	Glatthafer
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Corylus avellana	Hasel
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Dactylis glomerata	Knäuel-Gras
Gahum mollugo	Wiesen-Labkraut
Heradeum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Malus domestica	Apfel
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago major	Gr. Wegerich
Primula veris	Frühlings-Schlüsselblume
Prunus cerasus	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus domestica	Birne
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rubus fruticosus	Brombeere
Rumex acetosa	Gr. Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfbläättriger Ampfer
Salix spec	Weide
Taraxacum officinalis	Löwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Vicia cracca	Vogel-Wicke

## Vögel:

Alauda arvensis  
Emberiza citrinella  
Erithacus rubecula  
Fringilla coelebs  
Parus major  
Phylloscopus collybita

Feldlerche  
Goldammer  
Rotkehlchen  
Buchfink  
Kohlmeise  
Zilp-Zalp

## Schnecken:

Helix pomatia

Schnecken

BRD:4

## Schmetterlinge:

Araschnia levana  
Artogeia napi  
Aphantopus hyperantus  
Autographa gamma  
Cyaniris semiargus  
Euclidia glyphica  
Inachis in  
Maniola jurtina  
Melanargia galathea  
Ochlodes venatus  
Thymelicus lineola  
Thymelicus sylvestris  
Vanessa atalanta

Landkärtchen  
Rapsweißling  
Brauner Waldvogel  
Gamma-Eule  
Violetter Waldbläuling  
Braune Tageule  
Tagpfauenauge  
Ochsenauge  
Schachbrett  
Ockergelber Braundickkopffalter  
Schwarzkolbiger Braundickkopffalter  
Braunkolbiger Braundickkopffalter  
Admiral

RLP: 4

## Heuschrecken:

Chorthippus biguttulus  
Chorthippus dorsatus  
Chorthippus parallelus  
Chrysochraon dispar  
Gomphocerus rufus  
Metrioptera roeseli  
Omocestus viridulus  
Tettigonia viridissima

Nachtigall-Grashüpfer  
Wiesengrashüpfer  
Gemeiner Grashüpfer  
Gr. Goldschrecke  
Rote Keulenschrecke  
Roesels Beißschrecke  
Bunter Grashüpfer  
Grünes Heupferd

RLP: 4

RLP: 4

## Anhang: Karte 1