



# **GEMEINDE HOHEN-SÜLZEN**

**VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„AN DER PFARRWIESE“, 1. BAUABSCHNITT**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**Juli 2006**

**1. Ausfertigung**

*PROJEKT 523*

---

**WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN**  
**PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**  
*Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 – kontakt@wsw-partner.de*

# **LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.2	Planerische Vorgaben	5
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ</b>	<b>8</b>
3.1	Boden	8
3.1.1	Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen	8
3.1.2	Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	8
3.1.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“	9
3.1.4	Planerische Konsequenz	9
3.2	Wasserhaushalt	9
3.2.1	Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen	10
3.2.2	Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	10
3.2.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“	10
3.2.4	Planerische Konsequenz	11
3.3	Klima / Luft	11
3.3.1	Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen	12
3.3.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	12
3.3.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“	12
3.3.4	Planerische Konsequenz	12
3.4	Arten- und Biotoppotential	13
3.4.1	Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen	13
3.4.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	13
3.4.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“	14
3.4.4	Planerische Konsequenz	14
3.5	Landschaftsbild und Erholungspotential	14
3.5.1	Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen	14
3.5.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	14
3.5.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“	15
3.5.4	Planerische Konsequenz	15
<b>4</b>	<b>BILANZIERUNG</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>	<b>1</b>
5.1	Boden	1
5.1.1	Vermeidungsmaßnahmen	1
5.1.2	Minderungsmaßnahmen	2
5.1.3	Ausgleichsmaßnahmen	2

5.2 Wasser	2
5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen	2
5.3 Klima/ Luft	3
5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen	3
5.3.2 Minderungsmaßnahmen	3
5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	3
5.4 Arten- und Biotoppotenzial	3
5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen	4
5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	4
5.5 Landschaftsbild und Erholungspotenzial	4
5.5.1 Minderungsmaßnahmen	4
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen	4
<b>6 BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANS MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>7 ANHANG</b>	<b>5</b>

# 1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDS-AUFNAHME

Die Gemeinde Hohen Sülzen beabsichtigt, im Südosten der bebauten Ortslage ein Wohngebiet auszuweisen. Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich und als Rebfläche genutzt. Die Fläche wird im Norden von der bestehenden Bebauung südlich der Wormser Straße mit rückwärtigen Nutz- und Ziergärten begrenzt. Im Westen grenzt die Fläche direkt an die Offsteiner Straße (L 455), im Osten an einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden Acker- und Rebflächen. Südlich des geplanten Baugebietes verläuft die Trasse der Ortsumgehung Hohen Sülzen, die in Zukunft vom geplanten Baugebiet durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt wird.

Mit der Überplanung der Fläche werden verschiedene, nachfolgend aufgeführte Naturraumpotentiale in Anspruch genommen.

## 1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß den Forderungen des § 17 Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ein Bebauungsplan selbst stellt im wesentlichen keinen Eingriff gemäss LPfIG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) zu schaffen.

Das Instrument zur Begutachtung der mit einem Vorhaben verbundenen Eingriffe und der Ermittlung der sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist in Rheinland-Pfalz der sog. Landespflegerische Planungsbeitrag (LPB).

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft getreten, um vielschichtige Vorgaben des europäischen Umweltrechts in nationale Regelungen umzusetzen.

Von diesen Neuregelungen ist auch das Recht der Bauleitplanung betroffen. Der Kreis der Bebauungspläne, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, wird erheblich erweitert.

Aufgabe der UVP ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den §§ 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit dem sog. *Screening* soll eingeschätzt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

möglich sein könnten und folglich eine umfassende UVP durchgeführt werden muss. Dabei wird in der 2. Spalte des Anhangs 1 des UVPG zwischen einer allgemeinen Prüfung und einer lediglich standortbezogenen Prüfung für Vorhaben mit geringerer Größe und Leistung unterschieden.

Da der Landespflegerische Planungsbeitrag auf sich aus § 17 LPfIG RLP ergebenden Inhalten basiert, die für die UVP ebenfalls von Bedeutung sind, lässt sich bereits hier die Vorprüfung des Einzelfalls, das sog. *Screening*, durchführen. Ein zusätzliches Instrumentarium ist damit entbehrlich. Zudem lässt sich innerhalb des Erläuterungsberichts zum landespflegerischen Planungsbeitrag auch in einer sogenannten FFH-Vorprüfung ermitteln, ob eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich ist.

## 1.2 Planerische Vorgaben

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / Vogelschutzgebiete:  
Keine vorhanden oder betroffen
- Planung Vernetzter Biotopsysteme<sup>1</sup>  
Das Plangebiet wird in der „Planung Vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz nicht berührt.
- RROP (Funktion, Vorrangflächen, Grünzüge, etc)  
Das Plangebiet „An der Pfarrwiese“ der Gemeinde Hohen Sülzen liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, der sich derzeit im Fortschreibungsverfahren befindet. Für das Plangebiet werden keine, der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehenden Aussagen getroffen.
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan  
In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim ist die Fläche des Baugebiets als „Gemischte Baufläche“ (Planung) enthalten.

## 2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Der unbebaute Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Getreideanbau und Rebflächen, geprägt.

Am nordwestlichen Rand bildet eine größere als Koppel / Reitplatz genutzte Fläche den Gebietsabschluss. Im Westen des Gebietes liegen zwei kleinere Nutzgärten. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Wormser Straße sind überwiegend als Ziergärten mit veredelten und / oder nicht einheimischen Gehölzen bestanden. Die Ortsumgehung Hohen Sülzen befindet sich bereits im Bau. Zur naturnahen Behandlung des Oberflächenwassers von der zukünftigen Ortsumgehung wurde südwestlich des Plangebietes ein Versickerungs- bzw. Retentions-teich angelegt. Der erforderliche Lärmschutzwall ist bereits teilweise aufgeschüttet.

<sup>1</sup> Ministerium f. Umwelt und Forsten, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht: Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Alzey-Worms u. kreisfreie Stadt Worms, Blatt 6, Oppenheim, Dezember 1999



Bild: 1 Westlicher Rand des Plangebietes (L 455 Offsteiner Straße). Im Bildhintergrund (nördlicher Rand des Gebietes) ist die vorhandene Bebauung durch ältere Gärten gut in die Ortsrandsituation eingewachsen.



Bild: 2: Blick über das Plangebiet nach Osten. Am rechten (südlichen) Bildrand verläuft die Trasse der Ortsumgehung.



Bild 3: Im Nordwesten des Plangebietes kann von einer überwiegend intakten Ortsrandsituation gesprochen werden.

### **3 BESCHREIBUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

#### **3.1 Boden**

(gem. Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rhld.-Pf.)<sup>2</sup>

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Lößlehmböden.

**Art des Gesteins/der Ablagerung:** Staublehm über Lößlehm (Graulehm)

**Bodentypengesellschaft:**

Haupttyp: brauner Tschernosem  
Nebentyp: Pararendzina, Braunerde, Rigosol

**Bodenarten:**

Hauptart: Schluff, Lehm

**Geologische Altersstellung:** Pleistozän

Die unter der Oberbodenschicht liegenden tertiären Kalksteine des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes haben als Karst- und Kluftgrundwasserleiter eine mittlere bis starke Bedeutung<sup>3</sup>.

#### **3.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen**

Das Plangebiet weist eine geringe Neigung in Richtung Südwesten auf. Das Gefälle des Geländes variiert von ca. 3,5% im Nordosten bis ca. 0,7% im Südwesten. Die tiefste Stelle des Plangebietes liegt im Südwesten im Bereich der Offsteiner Straße.

Die Erosionsgefährdung der Böden ist als gering bis mittel, (d.h. Bodenabtrag unter 15t/ha/Jahr) einzustufen. Die Erosionsgefährdung unter dem Einfluss von Niederschlägen ist im Plangebiet bei offen liegenden Flächen höher einzustufen als durch Windangriff. Die anstehenden Böden zeichnen sich durch sehr hohe Bodenwerte aus, die die landwirtschaftliche Nutzung begünstigen, jedoch auch Beeinträchtigungen durch Dünger- und Biozideinträge und die Verdichtung des Bodens mit landwirtschaftlichen Geräten zur Folge haben.

#### **3.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel**

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Übersichtskarte der Bodentypen Gesellschaften, 1966

<sup>3</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland Pfalz: Gewässerkundliches Grundmessnetz, 1989

Das Naturraumpotential „Boden“ bietet neben der Funktion als Lebensraum und Wasserspeicher/-puffer vor allem die Grundlage zur Nahrungsmittelproduktion.

Es muss darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum grundsätzlich

- die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren;
- die Erosionsgefährdung sowohl durch geeignete Bewirtschaftungsformen als auch durch die Anlage von Windschutzpflanzungen zu vermindern.

### 3.1.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“

Bei einer Maximalausnutzung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Versiegelung von 60 % der Fläche möglich sein. Zusätzliche Versiegelungen ergeben sich aus der Anlage der erforderlichen Erschließungsstraße(n).

Bei dem zur Überplanung anstehenden Gelände handelt es sich um gut zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Flächen für Ackerbau. Eine Flächenstilllegung ist nicht zu erwarten. Bei der „Status Quo“ Prognose ist daher zu berücksichtigen, dass bei einer Nichtinanspruchnahme dieser Fläche die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen weiterbestehen würden.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden aufgrund des mäßig ausgeprägten Reliefs im Süden des Plangebietes in geringem Maße erforderlich. Durch diese Böschungen wird die belebte Bodenschicht ebenfalls beeinträchtigt. Darüber hinaus resultieren aus der Veränderung des Reliefs geringfügige Eingriffe in das Landschaftsbild.

### 3.1.4 Planerische Konsequenz

Durch **Vermeidungsmaßnahmen** ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Dazu sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zu regeln:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge),
- Begrenzung der Versiegelung / Überbauung auf das absolut notwendige Maß, z.B. durch Reduzierung der GRZ, Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag, sparsame Erschließung,
- Vermeidung von unnötigen Geländemodulationen durch sinnvolle Erschließung des Baugebietes,
- umgehende Sicherung entstandener Böschungen durch natürlichen Verbau.

Ein **Ausgleich** für durch Bebauung entfallende Bodenflächen ist funktional nur durch entsiegelnde Maßnahmen herzustellen. Die Möglichkeiten, auch für Teilentsiegelungen, sind innerhalb des Gemeindegebiets zu prüfen!

## 3.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Damit zählt der Bereich des Plangebietes zu den niederschlagsärmsten Gebieten Mitteleuropas. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein Teil der

Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt nach Südwesten in den Einzugsbereich des nur temporär wasserführenden Tanzwiesgrabens ab.

Der Abstand zu Stau- bzw. Schichtwasserhorizonten<sup>4</sup> im Plangebiet liegt zwischen 1,3 und 2,4 m unter Oberkante Gelände.

### 3.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen

Beeinträchtigungen der Wasserqualität innerhalb des Plangebietes erfolgen im wesentlichen durch Dünger- und Biozideintrag. Die in das Grundwasser eingetragenen Nitratmengen haben ein solches Ausmaß erreicht, dass vor einigen Jahren die örtliche Gewinnung von Trinkwasser aus Brunnen aufgegeben werden musste. Das nachfolgende Fließgewässer (Tanzwiesgraben) entwässert über den teilweise sehr stark verschmutzten Reisbach (Gewässergüteklasse III – IV)<sup>5</sup> und den Eisbach zum Rhein.

Eine weitere Beeinträchtigung im nachfolgenden Gewässer ergibt sich durch die z. T. hohen oberirdischen Abflussspitzen, die den Bau von Regenrückhaltebecken und/oder Renaturierungsmaßnahmen zur Entlastung der nachgeschalteten Kläranlagen und zur Entschärfung der Hochwasserwelle erforderlich machen.

### 3.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund- wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflussspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren. Im vorliegenden Planungsraum sind zur Verbesserung bzw. zur Sicherung der vorhandenen Wasserqualität vor allem die Dünger- und Biozideinträge von den landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren.

### 3.2.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“

Durch die zu erwartende Versiegelung bisher offenliegender Flächen wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen, welches letztlich zum Reis- und Eisbach hin abfließt. Die geplante Nutzung als Wohngebiet wird den Wasserbedarf erhöhen. Die Abschätzung des erhöhten Wasserbedarfs ist derzeit jedoch noch nicht möglich.

Bei der Beurteilung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, der durch die Versiegelung bisher offenliegender Bodenflächen hervorgerufen wird, ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass mit dem Entzug dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ein erheblicher Anteil von Düngemittel- und Biozideinträgen in das Grund- und Oberflächenwasser entfällt.

Bedingt durch den sehr hohen Grundwasserstand im Plangebiet besteht die Gefahr, dass durch Baumaßnahmen der Grundwasserspiegel bzw. Grundwasserschichten angeschnitten und damit das Grundwassersystem beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Umwelt- und Geotechnik Rogmann, „Hydrogeologisches Gutachten“ Hohen – Sülzen, NBG „an der Pfarrwiese, Homburg/Saar, 31.01.02

<sup>5</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässergütekarte Rheinland-Pfalz, 1993

### 3.2.4 Planerische Konsequenz

Um die Belastung des Vorfluters und der nachfolgenden Gewässer möglichst gering zu halten, sind unbelastete Oberflächenwässer, z. B. von den Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten (Brauchwassernutzung) bzw. zu verdunsten. Der hohe Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes lässt dezentrale Versickerungsanlagen im Plangebiet fraglich erscheinen, da eine ausreichende Passage des Wassers durch belebte Bodenschichten möglicherweise nicht sichergestellt ist. Daher ist

- die Anlage von flachen Versickerungs-/Verdunstungsflächen (Tümpel), oder
- die Rückhaltung unbelasteter Oberflächenwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung vorzusehen.

Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser, das im Gebiet nicht versickert bzw. in Zisternen zurückgehalten werden kann, der Entwässerungsmulde, die im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde, zugeführt werden kann.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie zur Minimierung des Bauaufwandes sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden.

Die Versiegelung von Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Als Anreiz dazu sollte im Rahmen der im Bebauungsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt die Möglichkeit vorgesehen werden, dass mit dem weitgehenden Verzicht auf Versiegelung der Beitrag zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Grundstücks verringert werden kann.

### 3.3 Klima / Luft

Der Bereich des Plangebiets zählt zu den wärmebegünstigten Randbereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8 - 9 °C<sup>6</sup>.

Dabei schwanken die Monatswerte zwischen ca. 0° C im Januar und ca. 17° C im Juli.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes aufgrund ihrer relativ geringen Ausdehnung und Modifikation kaum von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen nur jeweils kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Die eigentliche Hauptluftabflussbahn verläuft nach Südwesten, wobei diese aber durch bestehende Bebauung westlich der Offsteiner Straße beeinträchtigt wird. Der entlang der Ortsumgehung Hohen - Sülzen im Südosten des Plangebietes verlaufende Lärmschutzwall bewirkt aufgrund seiner Ausrichtung parallel zur Kaltluftabfuhrichtung keine nennenswerte Beeinträchtigung des Lokalklimas z. B. durch Erhöhung der Frostgefahr infolge Kaltluftstaus<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Klimaatlas Rheinland-Pfalz

<sup>7</sup> Vgl. Deutscher Wetterdienst DWD, „Auswirkungen eines Lärmschutzwalles an der L455 neu (Umgehung Hohen – Sülzen) auf das Kleinklima angrenzender Rebflächen, Trier, Mai 2001

### **3.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen**

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich innerhalb des Plangebietes durch das Fehlen von Dauergrün bzw. auch Laubbäumen (mit Ausnahme des bestehenden „alten“ Ortsrandes), welche infolge von gleichmäßiger Verdunstung und Verschattung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnten.

### **3.3.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

In erster Linie sind aus übergeordneter Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Das generelle Erfordernis der Freihaltung von überörtlichen Kaltluftzu- und -abflussbahnen ist innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

### **3.3.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch planerische Vorgaben das Anlegen von klimawirksamen Baumbeständen vorzusehen, die die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen kompensieren können (Verschattung / Erhöhung des Verdunstungspotentials).

Dem Eingriff in das Klimapotential der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, ist bei einer Beibehaltung des „Status Quo“ die nachteilige Auswirkung auf das Klima insbesondere aus der Stickstoffdüngung gegenüberzustellen.

### **3.3.4 Planerische Konsequenz**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist generell darauf zu achten, dass die aufgrund der unterschiedlichen Erwärmung der Flächen (bebaute Flächen, Grünflächen usw.) entstehenden lokalen Winde ungehindert abfließen können.

Flächen, die nicht unbedingt befestigt werden müssen, sollten mit Vegetation bedeckt sein. Für Bedarfsparkflächen bietet sich zum Beispiel Schotterrasen an. Damit kann einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit zumindest teilweise entgegengewirkt werden.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klimapotential im Bebauungsplan zu regeln:

- Süd-, west- und südwestexponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Stell- / Parkplätze sowie Flachdächer sind zu begrünen bzw. durch großkronige Laubbäume zu verschatten.
- Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Luftzu- und -abfluss nicht behindern.

### 3.4 Arten- und Biotoppotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt im Bereich des Perlgras-Buchenwaldes<sup>8</sup>. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme dokumentiert.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nahezu des gesamten Planungsraumes ist von der HPNV jedoch nichts zu erkennen. Ackerrandstreifen sowie eine natürliche Ackerbegleitflora fehlen innerhalb des Plangebietes fast völlig. Demzufolge ist das Plangebiet artenarm.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Plangebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen rückwärtigen Gartenstrukturen der Bebauung südlich und östlich der L 455 weisen aufgrund ihres Reifegrades eine etwas vielfältigere Artenstruktur auf.

Bedingt durch das weitgehende Fehlen einer natürlichen Ackerbegleitflora fehlt auch die Zoootopstruktur der Äcker. Zu Zeiten vorhandener Feldfrucht sind überwiegend Insektenarten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen anzutreffen.

Die vorhandene Fläche wird zeitweise von der Feldlerche und dem Feldhasen frequentiert.

Als Durchzugsraum zur Nahrungssuche hat die Fläche für Tierarten wie Mäusebussard, Reh und Fuchs Bedeutung.

#### 3.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird die oben beschriebene Biotopstruktur insbesondere durch Eintrag und Abwehen von Dünger, Insektiziden und Herbiziden beeinträchtigt.

Im Umfeld des zu überplanenden Geländes werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen) beeinträchtigt. Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen werden einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

Durch Umgehung Hohen Sülzen (L 544 neu) kommt es zu einer relativen Isolation des Plangebietes von der freien Landschaft vor allem im Hinblick auf Austauschbeziehungen.

#### 3.4.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muss durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen (insbesondere Ackerrandstreifen und Feldhecken bzw. Feldgehölzinseln) gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung.

<sup>8</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim

Hier kommt vor allem den linienhaften Strukturen wie Feldhecken, Gehölzstreifen, wenigstens aber natürlichen Feldrainen als Elemente zur Biotopvernetzung besondere Bedeutung zu.

### **3.4.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes ist mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials nicht zu rechnen.

### **3.4.4 Planerische Konsequenz**

Die stabile Erhaltung von Tierpopulationen ist nur über vernetzende Elemente (Biotopverbundsysteme) zu sichern. Im Plangebiet ist daher

- der vorhandene Bestand (insbesondere im Bereich des alten Ortsrandes) zu erhalten,
- auf eine intensive Durchgrünung des geplanten Wohngebietes mit standortheimischem und optisch wirksamem Großgrün zu achten,
- die Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu vermeiden,
- im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen auch die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen, insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich (in Ergänzung des Lärmschutzwalls), vorzusehen;
- vorgesehene Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes sollen mit den westlich liegenden Gehölzbeständen in Verbindung stehen, um einen Austausch durch Vernetzung zu gewährleisten.

## **3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Hohen Sülzen. Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche wird im Norden und Westen von Bebauung und der L 455, im Süden von der Ortsumgehung Hohen Sülzen und im Osten von ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Relief innerhalb des Plangebietes ist schwach bis mäßig ausgeprägt.

### **3.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen / Gefährdungen**

Das Plangebiet weist derzeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf. Der vorhandene Ortsrand ist überwiegend gut landschaftlich integriert. Die unmittelbare unbebaute Umgebung zeichnet sich durch das Fehlen größerer zusammenhängender landschaftlich strukturierender Elemente aus. In südwestlicher Richtung besteht eine den Landschaftsbildeindruck störende Blickbeziehung zur Südzuckerfabrik in Neuoffstein. Im Gegensatz zum bestehenden nordwestlichen Ortsrand, der durch ältere Nutz- und Ziergartenstrukturen gut entwickelt und in die Landschaft eingebunden ist, wirkt der nordöstliche Ortsrand, der durch die Bebauung südlich der Wormser Straße (Hs.Nrn. 67 – 77) mit auf der Grundstücksgrenze stehenden Nebengebäuden geprägt ist abrupt und unvermittelt.

### **3.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Im Planungsraum muss die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente vorangetrieben werden. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet

dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Anreicherung von Grünstrukturen durch Streuobstwiesen oder Feldgehölzstreifen insbesondere im Ortsrandbereich.

### **3.5.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Situation und der exponierten Lage des Plangebietes zur freien Landschaft hin mit einer weiteren Beeinträchtigung vor allem der Ortsrandsituation aus östlicher Richtung zu rechnen, wenn nicht auf eine intensive Eingrünung der zukünftigen Baukörper geachtet wird. Die Anlage großvolumiger Baukörper (z. B. Geschosswohnungsbau) kann die vorhandene relativ intakte Ortsrandsituation beeinträchtigen, wenn diese verdeckt wird.

### **3.5.4 Planerische Konsequenz**

Das aufgrund der fehlenden Strukturvielfältigkeit der unmittelbar angrenzenden Landschaft kaum vorhandene Erholungspotential ist zu entwickeln. Dazu zählen vor allem die weitere Anreicherung der Landschaft mit ökologisch und visuell wirksamen linienhaften Gehölzstrukturen, zumindest aber natürlichen Ackerrainen. Bei der Gestaltung der Baukörper soll unbedingt auf eine Höhenbegrenzung geachtet werden, um eine wirksame Eingrünung durch orts- und landschaftstypische Gehölze gewährleisten zu können. Der Lärmschutzwall sollte sowohl zur Anreicherung landschaftlicher Vielfalt als auch zur Ergänzung des ökologischen Potentials (Vogelnist- und Nährgehölze) auch mit Obstbäumen bepflanzt werden.

Die im derzeitigen Ortsrandbereich vorhandenen visuell bedeutsamen älteren Einzelbäume entlang der L 455 (in Höhe der Bushaltestelle) sowie die an der derzeitigen Koppel / Reitplatz stehenden Bäume sind möglichst zu erhalten. Dazu sollten die Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m lagemäßig eingemessen werden, um diese im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigen zu können (ausreichender Abstand von Bebauung, Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Der östliche, zur freien Landschaft weisende Gebietsrand, ist so zu begrünen, dass eine Durchströmung des Plangebiets mit hangabwärtsfließender Kaltluft gewährleistet bleibt. Es wird daher eine truppweise Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern angeregt, die mit Abständen von jeweils 10,00–15,00 m in Gruppen von 3–4 Reihen ausgeführt wird.

## 4 BILANZIERUNG

Bei einer standardisierten Bilanz können nur die rein flächenmäßigen Eingriffe, sprich Versiegelungen oder Nutzungsänderungen gegen die Kompensationsflächen gegen gerechnet werden. Eingriffe, die nicht quantitativ fassbar sind, müssen verbal argumentativ abgewogen werden.

Um den erforderlichen Kompensationsbedarf dennoch quantifizieren und die nachteiligen Umweltauswirkungen in die Eingriffsregelung einbinden zu können, wird ein Berechnungsmodell, das sowohl quantifizierbare als auch nicht quantifizierbare Eingriffe berücksichtigt, angewandt. Hierbei wird den einzelnen Biotoptypen ein Wertfaktor zugeordnet, der mit der Flächengröße multipliziert wird, um einen Flächenwert zu erhalten. Bestand und Planung werden somit verglichen und die ermittelte Gesamtbilanz stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Bei den errechneten Flächenwerten handelt es sich um eine abstrakte Punktzahl (Punktzahlen für die einzelnen Biotoptypen s. Anhang), weshalb es sinnvoll ist, sich die Punktzahl durch Angabe einer Maßnahme mit zugehöriger Flächengröße, die zur Beseitigung des Kompensationsdefizits erforderlich wäre, zu veranschaulichen. 1000 Punkte würden z.B. einer Heckenpflanzung auf 250 m<sup>2</sup> bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche entsprechen.

Eine positive Gesamtbilanz kennzeichnet einen Kompensationsüberschuss, eine negative Gesamtbilanz bedeutet einen weiteren Kompensationsbedarf. In letzterem Fall ist für die Ermittlung der Größe der Ersatzfläche nach dem selben Prinzip ein Flächenwert zu ermitteln.

**Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan "An der Pfarrwiese", Gemeinde Hohen Sülzen**

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotypenwertliste)	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotypenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	2.770	1		1	2.770
2	S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	486	2		2	972
3	L1000n2	Ackerland (extensiv genutzt)/ Weideland	10.746	4		4	42.984
4	X1300	Strauch- und Baumhecken	165	7	0,8	5,6	924
5	L1000n1	Ackerland (intensiv genutzt)	14.715	2		2	29.430
6	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	84	8		8	672
7	L3200n1	Obstanlagen (intensiv genutzt)	1.066	2		2	2.132
8	L1000n1	Ackerland (intensiv genutzt)	2.880	2		2	5.760
9	L2000n1	Rebland (intensiv genutzt)	7.490	2		2	14.980
	<b>L1000n1</b>	<b>Ackerland (intensiv genutzt)</b>	<b>1.000</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>2.000</b>
<b>A. Gesamtflächenwert (Summe Sp. 8):</b>							<b>102.624</b>

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Planzustand gemäß Fest- setzungen des B- Plans)	Code (lt. Biotoptypen-wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen-wertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrektur-faktor (lt. Biotoptypen-wertliste)	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)
				%			
<b>1</b>		<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>30.051</b>				
	S7000	Gebäude, Bauwerke 5	13.523	0		0	0
	S5200p1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	16.108	2		2	32.216
	X1300	Strauch- und Baumhecken	420	6		6	2.520
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	4.207	6		6	25.242
<b>2</b>		<b>Straßenraum</b>	<b>5.031</b>				
	S6200n2	Straßen, Wege und Plätze (mit nachgeschalteter Versickerung ...)	4.128	0,5		0,5	2.064
	S6200n3	Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt) 5	285	1	1,3	1,3	371
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	616	6		6	3.696
<b>3</b>		<b>Grünfläche</b>	<b>726</b>				
	S5400p1	Sportanlagen und Spielplätze (intensiv gepflegt)	544	2	1,3	2,6	1.414
	X1300	Strauch- und Baumhecken	91	6		6	546
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	91	6		6	546
<b>4</b>		<b>Grünfläche</b>	<b>402</b>				

5	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	140	6	6	840
	X2000	Krautbestände	262	6	6	1.572
6		Grünfläche	3.288			
	X1400	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	3.048	6	6	18.288
	X2000	Krautbestände	240	3	3	720
		Lärmschutzwall	904			
	X1200	Gebüsche	904	6	6	5.424
O5000		<b>Externe Kompensationsfl. aus Ökokonto der Gem. Hohen-Sülzen</b> Wiesen mittlerer Standorte	1.000	7	7	7.000
<b>B. Gesamtflächenwert</b> (Summe Sp. 8):						102.459

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-165

- 1) Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrundegelegt
- 2) Führen die Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) eines Bebauungsplanes zu einem anderen Biotoptyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biotoptyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechende Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.)

3) Grundsätzlich nach § 24 LpflG Rlp geschützter Biotoptyp

4) Handelt es sich um Flächen, die nach § 24 LpflG Rlp geschützt sind, ist ein Grundwert A von 10 anzunehmen

5) Biotypenbeschreibung beachten!

Die grau hinterlegten und kursiv gedruckten Inhalte der Bilanzierung beziehen sich auf außerhalb des Geltungsbereiches liegende außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende

Flächen

der Bilanzierung des Eingriffs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes würde sich ein geringes Kompensationsdefizit von ca. 5.000 „Punkten“ ergeben. In der tabellarischen Gegenüberstellung wurde daher neben dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Pfarrwiese“ ein Teil einer extern gelegenen Fläche für Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Es handelt sich um eine im Ökokonto der Gemeinde Hohen Sülzen gebuchte landespflegerische Aufwertungsmaßnahme (Flur 5 Fl.St.Nr. 71 westlich der Ortslage Hohen Sülzen), bei der durch Aushagerung von Ackerland in einer Größenordnung von 8.187 qm das landespflegerische Entwicklungsziel „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und durch Deaktivierung der Entwässerung (Schließen von Drainagen) der Grundwasserspiegel angehoben werden soll, um eine Streuobstwiese in Größenordnung von 4.590 qm zu einer Nass- und Feuchtwiese sowie zu Kleinseggenriedern zu entwickeln. Der Umfang dieser Teilfläche hat eine Größenordnung von 1.000 qm (vgl. dazu tabellarische Übersicht der Bilanzierung). Zur Sicherstellung der erforderlichen Kompensation ist eine entsprechende Teilfläche aus der Gesamt – Ökokontofläche in einer Größe von 1.000 qm „auszubuchen“ und zur Refinanzierung der Maßnahme ggf. eine anteilige Beteiligung im Rahmen einer Kostenerstattungssatzung vorzusehen.

## **5 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ handelt es sich um die Überplanung überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflächen, eines kleineren Nutzgartenbereiches und einer schmalen Parzelle mit Spalierobstbäumen in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potenziale resultieren überwiegend aus Eingriffen in die beschriebenen Biotopstrukturen und aus Neuversiegelungen des Bodens.

Bei der Erarbeitung der Planung für den Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ wurde dem bereits erwähnten Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auszugleichen.

Nachstehend werden die das jeweilige Naturraumpotenzial betreffenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

### **5.1 Boden**

Bei der Realisierung des Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ wird durch Überbauung von Grundstücken und Anlage von Erschließungsstraßen eine Flächenversiegelung von ca. 17.700 m<sup>2</sup> möglich sein. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und zu einer Minimierung potenzieller landwirtschaftlicher Nutzflächen.

#### **5.1.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) werden übermäßige Versiegelungen von Flächen und somit weitere Eingriffe in das Naturraumpotenzial Boden vermieden.

### **5.1.2 Minderungsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zufahrten und Parkflächen für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen zu gestalten sind. Somit kann eine weitere Versiegelung von Flächen verhindert werden. Auch Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen tragen zum Schutz des Bodens bei.

### **5.1.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Da im Gemeindegebiet keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, können im Sinne eines funktionalen Ausgleichs zur Bodenversiegelung keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Als Teilkompensation können allerdings die auf der Ausgleichsfläche AF 1 am südlichen Rand des Plangebietes durchzuführenden Maßnahmen betrachtet werden, die darauf ausgerichtet sind, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Bewirtschaftung herauszunehmen. Damit kann zumindest ein Beitrag zur Wiederherstellung eines natürlichen Bodengefüges geleistet werden.

## **5.2 Wasser**

Für das Naturraumpotenzial Wasser bestehen derzeit große Beeinträchtigungen durch Auswaschen und Abschwemmen von Düngern und Pestiziden aus den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen in das Grundwasser bzw. in die nachfolgenden Oberflächengewässer. (siehe dazu auch Kap. 3.2). Diese bestehende Beeinträchtigung wird bei Realisierung des Bebauungsplans deutlich minimiert.

Allerdings kommt es durch die Überbauung der Grundstücke und die Anlage von Erschließungsstraßen zu einer potenziellen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet und durch die Ermöglichung weiterer Wohngebäude zu einer voraussichtlichen Erhöhung des Wasserverbrauchs.

### **5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit (max. Überbauung der Grundstücke zu 45%) und die zusätzliche Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) auszuführen sind, werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden.

Insgesamt ist vorgesehen, kein Oberflächenwasser aus dem Gebiet fortzuleiten (Retentionsmulden in der Ausgleichsfläche AF 1 im Süden des Plangebiets), wodurch Abflussspitzen verringert werden und das unbelastete Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

Die Vorgabe in den Hinweisen zum Bebauungsplan, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen zu speichern, fördert die Brauchwassernutzung und kann somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.

### **5.3 Klima/ Luft**

Durch die Überbauung der Grundstücke, die Anlage von Erschließungsstraßen und die Überplanung von Grünstrukturen kommt es zu einer Reduzierung des Verdunstungs- und Verschattungspotenzials innerhalb des Plangebietes und damit verbunden zu einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit und einer Erhöhung der lokalen Durchschnittstemperatur zumindest solange, bis der textlich festgesetzte Baumbestand jeweils klimawirksame Kronendurchmesser erreicht<sup>9</sup>.

#### **5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie durch die Festsetzung zu Baumanpflanzungen auf Verkehrsflächen, Park- und Stellplätzen sowie privaten Grundstücksflächen werden Voraussetzungen zur Herstellung von Verschattungs- bzw. Verdunstungspotenzial geschaffen, womit nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, vermieden werden. Diese sind jedoch nur eingeschränkt bzw. langfristig<sup>10</sup> geeignet, den Gesamtverlust an Verdunstungspotenzial, der sich gegenüber dem Ausgangszustand ergibt, zu kompensieren.

#### **5.3.2 Minderungsmaßnahmen**

Zufahrten und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen zu gestalten, damit eine weitere Versiegelung von Flächen und damit verbunden eine Minimierung des Verdunstungspotenzials verhindert werden kann.

Des Weiteren wird durch die Begrenzung von Gebäudehöhen und die Anordnung und Ausrichtung der Baufenster die Einschränkung des Kaltluftabflusses auf ein geringes Maß reduziert. Die im nordwestlichen Bereich befindlichen Ahornbäume können aufgrund der anstehenden Grundwasserverhältnisse und der damit evt. erforderlichen Anhebung der Höhenlage der Erschließungsstraßen evt. nicht erhalten werden. Falls die Bäume entfernt werden müssen, sind hier Ersatzpflanzungen zu fordern.

#### **5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche, privaten und öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) und Pflanzstreifen sowie durch detaillierte Festsetzungen zu Anpflanzungen auf unbebaubaren Grundstücksflächen soll zum einen klimawirksames Hochgrün neu geschaffen und zum anderen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, um das Verschattungs- und Verdunstungspotenzial innerhalb des Plangebietes zu erhöhen.

### **5.4 Arten- und Biotoppotenzial**

Die Überbauung der Grundstücke, die Anlage von Erschließungsstraßen und die Veränderung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten durch die Anlage privater Freiflächen ist verbunden mit einem Verlust von Kleingehölzstrukturen (ca. 1.000qm Parzelle mit Spalierobst und ca. 165qm lückiger Hainbuchenstreifen), sowie landwirtschaftlich genutzten Offenlandes, was eine Reduzierung der Teillebensräume für Offenlandarten nach sich zieht.

<sup>9</sup> Vgl. dazu auch :Anhang zum Landespflegerischen Planungsbeitrag, „Biotoptypenwertliste“ S.2.

<sup>10</sup> Vgl. ebenda

#### **5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Neben den o. a. Begrünungsmaßnahmen, die auch für das Arten- und Biotoppotenzial innerhalb des Plangebietes einen Erhalt bzw. eine Anreicherung von Strukturen darstellen, werden Grünstrukturen innerhalb und randlich des Plangebietes geschaffen und zur Vernetzung von Grünbereichen weiterentwickelt werden. Dies schafft für verschiedene Tier- und Pflanzenarten Rückzugsflächen in Siedlungsnähe.

#### **5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Festsetzungen zur Anpflanzung und Gestaltung der Ausgleichsfläche, öffentlichen und privaten Grünflächen sollen neue Korridore und Rückzugsräume mit Verbindung zur freien Landschaft schaffen und eine wirksame innergebietliche Durchgrünung herstellen, um Insekten, Vögeln und andere Tierarten neue Lebensräume bieten zu können.

### **5.5 Landschaftsbild und Erholungspotenzial**

Die Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplans auf das Potenzial Landschaftsbild/ Erholung sind kaum fassbar, allerdings können die Faktoren Eigenart, Vielfalt und Naturnähe zur Bewertung des Eingriffs herangezogen werden. In allen drei Bereichen ist das Landschaftsbild im Plangebiet bereits stark beeinträchtigt. (Strukturarme Agrarlandschaft, Blickbeziehung zur Fabrikanlage „Südzucker“ und nicht eingebundener Ortsrand im Nordosten der bestehenden Ortslage).

Die bisherige Bedeutung der Fläche für die Naherholung wird nicht wesentlich eingeschränkt.

#### **5.5.1 Minderungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan regelt die gestalterischen Sachverhalte (Höhenentwicklung der Gebäude, Farbgestaltung und Verwendung von Materialien), so dass eine unauffällige Integration in das Landschaftsbild und die bestehende Ortslage erfolgen kann und visuelle Dominanten erhalten werden.

#### **5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der, öffentlichen und privaten Grünflächen insbesondere in den Randbereichen soll ein sanfter Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft hin und somit eine visuell wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dies bietet unter der Voraussetzung, dass die südliche Ausgleichsfläche als öffentliche Fläche zugänglich bleibt<sup>11</sup> und ggfs. mit einem Fußweg erschlossen wird, unter anderem auch die Möglichkeit der Anlage eines Ortsrandweges.

Durch die Schaffung zweier innergebietlicher Baumreihen erfolgt eine zusätzliche visuelle Durchgrünung.

---

<sup>11</sup> Die Ausgestaltung als öffentliche oder private Fläche wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **6 BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGS- PLANS MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

Bei der Überplanung der bisher überwiegend als Acker- und Rebland genutzten Flächen zum Wohn- und Mischgebiet kann im Wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Das Baugebiet wurde gemäß den Vorgaben und Zielen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim mit zugehörigem Landschaftsplan entwickelt.

Dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde bei der Erarbeitung der Planung für den Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ Rechnung getragen. Eingriffe in Natur- und Landschaft werden auf ein notwendiges Maß begrenzt, nicht vermeidbare Eingriffe werden durch stringente Festsetzungen minimiert. So werden durch die Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Abflussspitzen reduziert, Dünger- und Biozideinträge werden durch Entfall der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert. Weiterhin führt die Festsetzung einer dauerhaften Begrünung von derzeit teilweise offen liegendem Boden zu einer verminderten Austrocknung.

Durch die zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme (vgl. Kap. 4) kann insgesamt der Eingriff, der durch den Bebauungsplan „An der Pfarrwiese“ vorbereitet wird, als ausgeglichen bezeichnet werden.

## **7 ANHANG**

- **Biotoptypenwertliste (nach Biotoptypenkatalog LfUG, Rheinland – Pfalz)**
- **Erläuterung der Biotoptypen**

## **ANHANG ZUM LPB**

# 1 BIOTOPTYPENWERTLISTE

(geordnet nach Gruppen aus dem Biotoptypenkatalog Rheinland-Pfalz)

Code	Biototyp	Grundwert A <sup>1</sup>	Grundwert P <sup>2</sup>
<b>O</b>	<b>Offenland</b>		
O5000	Wiesen mittlerer Standorte	7	7
<b>L</b>	<b>Landwirtschaftliche Gebiete</b>		
L1000n1	Ackerland (intensiv genutzt)	2	2
L1000n2	Ackerland (extensiv genutzt)	4	4
L2000n1	Rebland (intensiv genutzt)	2	2
L3200n1	Obstanlagen (intensiv genutzt)	2	2
<b>S</b>	<b>Siedlungsabhängige Gebiete</b>		
S5200p1	Kleingartenanlagen u. Kleintierzuchtanlagen (intensiv gepflegt)	2	2
S5400p1	Sportanlagen u. Spielplätze (intensiv gepflegt)	2	2
S6200n2	Straßen, Wege, Plätze (mit nachgeschalteter Versickerung)	0,5	0,5
S6200n3	Straßen, Wege u. Plätze (nicht versiegelt) <sup>5</sup>	1	1
S7000	Gebäude, Bauwerke <sup>5</sup>	0	0
<b>X</b>	<b>Gehölze, Krautbestände u. Kleinstrukturen</b>		
X1200	Gebüsche	7	6
X1300	Strauch- u. Baumhecken	7	6
X1400	Einzelbäume, Baumgruppen u. Alleen	8	6
X2000	Krautbestände	3	3

- <sup>1</sup> Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrundegelegt
- <sup>2</sup> Führen die Festsetzungen (Flächen u. Maßnahmen) eines B-Planes zu einem anderen Biototyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biototyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A u. P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biototypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert u. teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechende Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.)
- <sup>3</sup> Grundsätzlich nach § 24 LpflG Rlp geschützter Biototyp
- <sup>4</sup> Handelt es sich um Flächen, die nach § 24 LpflG Rlp geschützt sind, ist ein Grundwert A von 10 anzunehmen
- <sup>5</sup> Biotypenbeschreibung beachten!
- / I.d.R. nicht wiederherstellbar

## **2 TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BIOTOPTYPEN (BIOTOPTYPENBESCHREIBUNG)**

### **O Offenland**

#### **O5000: Wiesen mittlerer Standorte**

### **L Landwirtschaftliche Gebiete**

#### **L1000n1: Ackerland (intensiv genutzt)**

- Hackfrucht-, Gemüse- Halmfrucht-, Gründüngungs-, Futter-, Kräuter- und Blumenfelder sowie Weidenfelder

#### **L1000n2: Ackerland (extensiv genutzt)**

- Hackfrucht-, Gemüse- Halmfrucht-, Gründüngungs-, Futter-, Kräuter- und Blumenfelder sowie Weidenfelder

#### **L2000n1: Rebland (intensiv genutzt)**

#### **L3200n2: Obstanlagen (extensiv genutzt)**

- Flächige Bestände überwiegend niederstämmiger Obstbäume, Pflanzabstand ca. 2 - 3 m

### **S Siedlungsabhängige Gebiete**

#### **S5200p1: Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen (intensiv genutzt)**

- Anlagen, in denen die folgenden Elemente insgesamt weniger als 30 % der Fläche ausmachen:
  - Einheimische Laubbäume
  - Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
  - Wiese (bis 3-malige Mahd/ Jahr)

#### **S5400p1: Sportanlagen und Spielplätze (intensiv genutzt)**

- Häufig extrem kurz geschnittene Rasen
  - Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:  
Flächenanteil der von Baumkronen überdeckten Fläche an der Gesamtfläche: je 10 % vergrößert sich der Faktor um 0,1
- |       |     |
|-------|-----|
| 10 %  | 1,1 |
| ...   |     |
| 100 % | 2,0 |

### **S6200n2: Straßen, Wege und Plätze (vollversiegelt), mit nachgeschalter Versickerung**

- Verkehrs- und Lagerflächen mit bituminösen Deckschichten, engfugiger Pflasterung, Beton
- Sportflächen mit Kunststoffböden
- Mauern

### **S6200n3: Straßen, Wege und Plätze (nicht versiegelt)**

- Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:  
Flächenanteil der von Baumkronen überdeckten Fläche an der Gesamtfläche: je 10 % vergrößert sich der Faktor um 0,1\*

10 %	1,1
...	
100 %	2,0

Feld- und Waldwege aus oben genannten Materialien 2,0

### **S7000: Gebäude, Bauwerke**

- Gebäude ohne Dachbegrünung: Wohngebäude, Industrie- und Gewerbeanlagen, Schuppen usw.
- Mauern (Trockenmauern werden als Biotoptyp X3300 erfasst)
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:  
Dachbegrünung  
Extensive Begrünung ohne Gehölze auf flachgründigem Bodenauftrag **Grundwert A 0,5**  
Intensive Begrünung oder übererdete Anlage mit einem von Gehölzen überdeckten Flächenanteil > 30 % **Grundwert A 1,0**

## **X Gehölze, Krautbestände und Kleinstrukturen**

### **X1200: Gebüsche**

- Flächenhafte oder gemischte Strauchbestände mit einer Fläche von weniger als 1000 m<sup>2</sup>
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:

Laubgehölzanteil < 70 %:	0,9
Laubgehölzanteil < 50 %:	0,8
Laubgehölzanteil < 20 %:	0,7

### **X1300: Strauch- und Baumhecken**

- Schmale, ein- bis mehrreihige Gehölzstreifen in der freien Landschaft
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:

Höhe < 2 m (Brombeergestrüpp u.ä.)	0,8
Breite < 5 m	0,9
Krautsaum von mehr als 2 m Breite	1,2

### **X1400: Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen**

- Gruppen von Bäumen mit keiner oder gering ausgeprägter Strauchschicht
- Alleen, Baumreihen
- Einzelbäume mit mehr als 6 m Kronendurchmesser
- Der Flächenbezug dieses Biotoptyps ist jeweils der Kronentraufbereich; bei Neuanpflanzungen wird von dem voraussichtlichen Kronentraufbereich 30 Jahre nach Anpflanzung ausgegangen
- Mögliche Korrekturfaktoren bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps:  
durchschnittlicher Stammdurchmesser:

< 7 cm	0,7
7 - 20 cm	0,8
20 - 35 cm	1,0
35-50 cm	1,1
50 - 100 cm	1,3
> 100 cm	1,5
Kopfbäume (meist Weiden, die durch regelmäßigen Schnitt in ca. 2 m Höhe ihre typische kopfartige Form erhalten)	1,4

### **X2000: Krautbestände**

- Linienhafte Grünstreifen aus teilweise hochwüchsigen heimischen Wildstauden und Gräsern