

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hägfeld West", im Ortsbezirk Geinsheim

Im Flächennutzungsplan ist im Süden Geinsheims, zwischen der Böbinger Straße und der Gommersheimer Straße, "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der größte Teil dieser Fläche wurde durch die Bebauungspläne

- Aufbauplan "Auf dem Hägfeldweg"
(genehmigt am 25.10.1961, in Kraft getreten am 04.12.1961)
- Bebauungsplan "Im Hägfeld am Mühlbach"
(genehmigt am 23.04.1963, in Kraft getreten am 28.05.1963)

mit Änderung nach § 13 BauGB vom 30.06.1972 (Satzungsbeschluss)
(in Kraft getreten am 31.08.1972)
- Bebauungsplan "Im Hägfeld am Mühlbach", I. Erweiterung
(genehmigt am 29.04.1976, in Kraft getreten am 17.05.1976)

mit Änderung der Textfestsetzungen Ziff. 4.3
(genehmigt am 16.05.1984, in Kraft getreten am 23.07.1984)

einer baulichen Nutzung zugeführt und inzwischen fast vollständig bebaut.

Nur der ca. 5 ha große Südwestteil der Wohnbaufläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Hier soll vorwiegend die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaunutzung realisiert werden. Die Grundstückseigentümer in diesem Bereich befürworten einen verbindlichen Bauleitplan zur Ausweisung von Wohnbauland. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist auch im Hinblick auf den allgemeinen Wohnbaulandbedarf erforderlich. Im Nordwesten des Plangebietes zur Böbinger Straße hin, ist ein "Dorfgebiet" (MD) geplant. Dort ist es möglich, z. B. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unterzubringen, nachdem die Planung für das "Gewerbegebiet Böbinger Straße" wegen Überschwemmungsgefährdung nicht weiter verfolgt wird.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in der Weise geändert, dass der nordwestliche und der südöstliche Teil der "Wohnbaufläche" in "Gemischte Baufläche" umgewandelt wird.

Die gleichwohl mögliche Form einer Bebauungsplan-Änderung (des Bebauungsplanes "Im Hägfeld am Mühlbach", I. Erweiterung) wurde wegen der zeitlich und städtebaulich eigenständigen Entwicklung des neuen Baugebietes hier bewusst nicht gewählt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hägfeld-West" wird der Bebauungsplan "Im Hägfeld am Mühlbach", I. Erweiterung, für seinen westlichen Teilbereich, in dem "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist, aufgehoben.

Ziele und Gründe der Planung:

1. In einer solchen Ortsrandlage gilt das städtebauliche Grundprinzip, eine niedrige und lockere Bebauung anzuordnen, um einen fließenden, harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. In diesem Sinne wurden am Rand der geplanten Siedlung, zum Altenbach im Norden und zur freien Landschaft im Süden und Westen hin, traufständige eingeschossige Gebäude geplant.
2. Infolge des Bedarfs an Einfamilienhaus-Bauplätzen wird eine dementsprechende Wohnbebauung und Bauplatzgröße geplant. Verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten werden in Geinsheim nicht nachgefragt und sind in dieser Ortsrandsituation auch städtebaulich nicht erwünscht.

Im Anschluss an das bestehende reine Wohngebiet (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hägfeld am Mühlbach, I. Erweiterung") wird ebenfalls ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. An der Haupteerschließungsstraße und im Randbereich des Plangebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung werden aus Immissionsschutzgründen "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt.

Im Hinblick auf mögliche, wenn auch wissenschaftlich umstrittene, Wirkungen von elektrischen Freileitungen für die menschliche Gesundheit wurde die Wohnbebauung in einem so großen Abstand zur bestehenden 20 kV-Freileitung geplant, dass irgendwelche Einflüsse sicher ausgeschlossen werden können.

3. Unter Berücksichtigung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstückes (Firma Hopp) wird im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Damit wird nicht nur dem geforderten Mindestabstand zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohngebieten durch eine Gliederung der Baugebiete Rechnung getragen, sondern es wird auch eine Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben ermöglicht. Durch die Randlage des Dorfgebietes ist eine gute verkehrsmäßige Anbindung an die Böbinger Straße (K 6) gegeben und die im Baugebiet geplante Wohnbebauung wird nicht bzw. in geringstmöglichem Maße berührt. Dieselbe Gebietsfestsetzung erfolgt im Südosten des Plangebietes mit Rücksicht auf den im Außenbereich bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Nachbarschaft eines Dorfgebietes vertretbar. Andererseits sind in diesem Sinne ein "Dorfgebiet" (MD) und ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nebeneinander verträglich.

Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im "Dorfgebiet" nicht zugelassen, weil die geringe Gebietsfläche primär landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks- und produzierenden Betrieben zur Verfügung stehen soll.

Durch die festgesetzte Zuordnung der Baugebiete sowie einen trennenden Schutzgrünstreifen wird der mögliche Konflikt zwischen Wohngebieten und gewerblicher Nutzung bewältigt. Eine Wohnnutzung im "Dorfgebiet" (MD) kann jedoch hinzunehmenden Beeinträchtigungen, z. B. durch Gewerbenutzungen, ausgesetzt sein.

4. Die Verkehrserschließung des Gebietes soll hauptsächlich von der Böbinger Straße (K 6) her erfolgen. Der bereits im Bebauungsplan vorgesehene Straßenanschluss an die Straße "Im Hägfeld" wurde gleichwohl aufgenommen, um das neue Gebiet an die Schule und das bestehende Neubaugebiet "Im Hägfeld" anzubinden. Die Schmutzwasserkanalisation kann unter den Erschließungsstraßen verlegt und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen werden.
5. Zur Sicherung der Bachau des Altenbaches, die die Funktion eines Überschwemmungsgebietes wahrnimmt, wird hier eine "öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bzw. "private Grünfläche -Gartenland-" (vgl. Punkt 6) ausgewiesen und als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.
6. Nördlich des Altenbaches wurde - entsprechend der bestehenden Nutzung, zur Vermeidung einer weiteren Siedlungserweiterung und im Einklang mit dem Flächennutzungsplan - "Private Grünfläche -Gartenland-" festgesetzt. Dadurch wird die Bachau als Überschwemmungsgebiet erhalten.
7. Zwischen die Bachau des Altenbaches und der Wohnbebauung wird ein Kinderspielplatz als "öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-" ausgewiesen.
8. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rigolen- und Muldensystem zu den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", die zugleich als Retentionsflächen festgesetzt sind, geleitet. Auf diesen Flächen sind Mulden zur Versickerung bzw. Verdunstung der eingeleiteten Regenwässer vorgesehen, in die auch die Niederschlagswässer der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden.
9. Um die erwünschte Begrünung des Ortsrandes und der Bachau zu gewährleisten, werden die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Versiegelung mit Retentionsflächen zur Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer überlagert. Somit wird gleichzeitig den Zielsetzungen des § 2 Abs. 2 LWG und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen.
10. Die festgesetzten "privaten Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage" werden den privaten Vorhaben bzw. die "öffentlichen Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet. Die Zuordnung nach § 8 a BNatSchG erlaubt in Verbindung mit der Umlegungssatzung, dass die Kosten für die festgesetzten Maßnahmen von den Verursachern der Eingriffe in Natur und Landschaft übernommen werden.

Ein Teil der "privaten Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage" wird auf Flurstück Nr. 1440 am Böbinger Graben in einem separaten Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (ca. 140 m vom eigentlichen Plangebiet entfernt) festgesetzt.

11. Gemäß den Zielsetzungen des Landeswassergesetzes ist die Einleitung von Niederschlagswasser in das Abwasserentsorgungsnetz zu vermeiden. Deshalb ist in der Planung eine weitgehend dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen (private Vorhaben) und den öffentlichen Verkehrsflächen über ein Muldensystem vorgesehen.

Der Flächenbedarf der Retentionsmulden bei einer Muldentiefe von 25 - 30 cm ist abhängig von der Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenart und der Menge der anfallenden Niederschlagswasser bzw. der Summe der versiegelten Flächen. Die Böden im Plangebiet variieren von kiesig-lehmiger Sand bis sandiger Lehm im Bachbereich (sehr geringe Durchlässigkeit) und Gley-Braunerdeböden im südlichen Bereich des Plangebietes (geringe Durchlässigkeit). Die Summe der versiegelbaren Flächen beläuft sich gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung auf 18.998 m². Durch die relativ bescheidenen Versickerungsbedingungen wird die Größe der Retentionsflächen auf 25 % der versiegelten Flächen angenommen. Bei einer durchschnittlichen Muldentiefe von 25 cm ist somit eine Gesamtmuldenfläche von 4.749 m² nötig (vgl. Rundschreiben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft über ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung S. 4). Die Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die zugleich als Retentionsflächen ausgewiesen sind, haben eine Gesamtfläche von 12.292 m². Hinzu kommen noch die 3 - 5 m breiten Flächen mit den Leitungsrechten auf den privaten Baugrundstücken, in denen auch Versickerungsmulden hergestellt werden. Somit stehen der Versickerung bzw. Retention auch bei Überschwemmung des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

12. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen werden nach der folgenden Berechnung durchgeführt:

überbaute (versiegelte) Fläche durch private Vorhaben	13.016 m ² (69 %)
versiegelte Fläche durch öffentliche Verkehrsflächen	5.982 m ² (31 %).

Somit werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Vorhaben auf privaten Baugrundstücken den "privaten und öffentlichen Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" und die Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrswege den "öffentlichen Flächen -Retentionsflächen- für landespflegerische Ausgleichsflächen" zugeordnet. Die öffentlichen und die privaten Ausgleichsflächen stehen im selben Verhältnis wie oben zueinander.

13. Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sie sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist.

Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Substratdicke ausreicht.

Inwieweit die geplante Bebauung die ökologische Situation beeinflusst, wird in einer Umweltverträglichkeitsprüfung in der Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages als Anlage zur Begründung näher untersucht.

Zur Realisierung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1996):

a) Verkehrsflächen	1.305.000,- DM
b) Schmutzwasserkanalisation	800.000,- DM
c) Niederschlagswässer -Retention-	560.000,- DM
d) Wasserhauptversorgungsleitungen	70.000,- DM
e) Gashauptversorgungsleitungen	60.000,- DM
f) Stromversorgung	67.000,- DM
Summe	2.862.000,- DM

Flächenbilanz

- Allgemeines Wohngebiet	1,02 ha
- Reines Wohngebiet	1,32 ha
- Dorfgebiet	0,60 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,57 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -F+R-	0,04 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -landw. Weg-	0,16 ha
- Wasserfläche des Altenbaches	0,12 ha
- Privates Schutzgrün	0,21 ha
- Private Grünfläche -Gartenland-	0,61 ha
- Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	0,14 ha
- Öffentliche Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen	0,41 ha
- Private Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen	<u>0,81 ha</u>
	6,01 ha
- Private Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen im separaten Geltungsbereich am Böbinger Graben	0,12 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6,13 ha

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) durchzuführen, falls eine freiwillige Bodenordnung nicht möglich ist.
- b) Die zur Anlage der projektierten öffentlichen Flächen sowie Geh- und Radwege benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als öffentliche Fläche ausgewiesenen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Der Bebauungsplan kann abschnittsweise von Osten nach Westen verwirklicht werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 6. Januar 1999
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Ordnungsamt
Untere Landespflegebehörde
323; hün

Neustadt/Weinstraße, 16. April 1998

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf "Hägfeld-West", Ortsbezirk Geinsheim

Nach § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Flächennutzungsplänen darzustellen und in Bebauungsplänen festzusetzen.

Die Bauleitplanung bereitet mit der Aufstellung des BP-Entwurfs "Hägfeld-West" einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Gegenüber dem zuletzt (05.01.-06.02.1998) öffentlich ausgelegten Entwurf wird die „Fläche für die Landwirtschaft“ im Südosten des Plangebietes in „Mischgebiet (Dorfgebiet)“ umgewidmet. Dadurch erhöht sich der Umfang bebaubarer und damit versiegelbarer Fläche um maximal 2.128 m², dem ein modifizierter landespflegerischer Planungsbeitrag insofern Rechnung trägt, als daß nun eine externe Ausgleichsfläche als notwendig erachtet wird. Damit entspricht der vorliegende Plan im wesentlichen flächenmäßig wieder dem vom 04.12.-15.12.1995 öffentlich ausgelegten Vorentwurf für das Gebiet.

Im Folgenden soll die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet nach Eignung für den vorzubereitenden Eingriff untersucht werden. Dabei werden Empfindlichkeit, vorhandene Belastung und Schutzbedürftigkeit einschließlich vorraussichtlicher Entwicklung der bestehenden Nutzung beschrieben. Die sich daraus ergebenden landespflegerischen Zielvorstellungen weisen Konfliktpunkte mit den planerischen Zielvorstellungen auf, die durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

1. Naturräumliche Gegebenheiten

1.1. Lage

Das für Wohn- und gemischte Bebauung vorgesehene Gebiet liegt südlich des den Ortsteil Geinsheim durchfließenden Altenbaches, westlich anschließend an ein bereits bestehendes Wohngebiet "Im Hägfeld" und östlich der K6. Im Süden grenzen Flächen intensiver Landwirtschaft an das Plangebiet.

1.2. Klima

Dem südlichen Bereich des Plangebiets, das landschaftsökologisch dem Vorderpfälzer Tiefland zugerechnet wird, kann keine regionalklimatische Bedeutung zugewiesen werden. Der nördliche Bereich, beiderseits des Altenbachs, zählt zu den bevorzugten Kaltluftammel- und -ausbreitungsgebieten der Ebene mit besonders niedrigen Oberflächentemperaturen und intensiver Kaltluftproduktion. Gleichzeitig leitet die bereits bestehende Bebauung am Westrand Geinsheims die östlich Duttweilers großflächig produzierte Kaltluft durch die schmalen Freiräume im Grabenbereich durch Geinsheim.

1.3. Wasserhaushalt

Der Altenbach durchzieht als Oberflächengewässer das Plangebiet von West nach Ost. Die Talaue wird zu den Bachniederungen mit hohem Grundwasserstand und Niedermoorbereichen gezählt. Im südlichen Teil des Plangebiets mit mäßiger Wasserkapazität wurde das Grundwasser durch Meliorationsmaßnahmen vermutlich künstlich abgesenkt. Das Wasseraustauschvermögen ist im Bereich der offenen Landwirtschaftsböden vermindert.

1.4. Boden

Die Niederungsböden bestehen aus Bachsedimenten und Abschwemmassen aus dem Holozän. Während im Bachbereich kiesig-lehmiger Sand bis sandiger Lehm (Naßgley/Gley) mit geringer Nährstoff- und Wasserkapazität durch ganzjährig hohen Grundwasserstand schlecht durchlüftet ist, herrschen im südlichen Teil des Plangebiets günstigere Bodenbedingungen für eine Nutzung vor. Die Gley-Braunerdeböden mit mäßiger Nährstoff- und Wasserkapazität sind mäßig durchlüftet und können als Acker oder Grünland bedingt genutzt werden. Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird ein Buchen-Eichenwald basenarmer, frischer Niederungsstandorte angenommen.

1.5. Nutzung

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich bis an den gehölzbestandenen Grabenrand genutzt. Lediglich einige wenige alte Hochstamm-Obstbäume weisen auf die „Baumäcker“ hin, die früher am mittlerweile weitgehend überbauten südlichen Ortsrand von Geinsheim verbreitet waren. Nördlich des Grabens wird ein Grundstück baulich bereits genutzt. Im nordöstlichen Teil herrschte den Stellungnahmen zu den früheren Vorentwürfen zufolge kleinparzellige Acker- bzw. Gartennutzung vor. Dieses Gebiet ist derzeit zum größten Teil als Grünlandbrache anzusprechen, die von einer noch kleingärtnerisch genutzten Fläche sowie zwei niederungsquerenden Gehölzriegeln unterbrochen wird. Sonstige natürliche Vegetationsstrukturen finden sich bis auf wenige Wegsäume nicht im Gebiet. Der nördliche Bereich wird von Winterhochwässern des Altenbachs als Überschwemmungsfläche beansprucht.

2. Bewertung

Für das Landschaftsbild ist die ausgeräumte Ackerflur südlich und westlich der Wohnbebauung von Geinsheim ohne Bedeutung. Positiv landschaftsprägende Elemente sind bis auf den unmittelbaren Gewässerbereich und die erwähnten Obstbäume im Gebiet nicht zu finden.

Der nördliche Teil des Plangebiets, die Grabenzone, besitzt wichtige regionalklimatische Bedeutung aufgrund ihrer Funktion als Kaltluftproduktions-, -sammel- und ausbreitungsgebiet. Durch die Kaltluftstagnation in bodennahen Schichten bestehen ungünstige lokalklimatische Bedingungen für Landwirtschaft und Wohnbebauung. Mindere Bedeutung besitzt die Ackerflur südlich der Grabenzone für den Klimahaushalt des Gebiets.

Die für intensive landwirtschaftliche Nutzung im Norden des Plangebietes ungeeigneten Überschwemmungsböden sind ebenso gegen dichte Wohnbebauung empfindlich. Eine Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch reine Wohnbebauung ist zu erwarten. Im südlichen Bereich könnten die unempfindlicheren Böden auch durch Wohnbebauung genutzt

werden. Eine Sicherung der Böden für die Landwirtschaft scheint aufgrund des ungünstigen Lokalklimas sowie der wenig wertvollen Böden nicht erforderlich.

Sanierungsbedürftige Altlasten sind laut Altlastenkataster oder anderer Informationen im Gebiet nicht bekannt. Es finden sich keine nach § 24 Landespflegegesetz schützenswerten Biotopstrukturen oder laut Biotopkartierung schonenswerte Gebiete im beplanten Bereich. Das Plangebiet hat, von der gärtnerisch genutzten Parzelle in der Bachaue abgesehen, keine erkennbare Funktion für Erholung oder Freizeitgestaltung.

Die bis auf die wenigen Obstbäume ausgeräumte Feldflur bietet lediglich einer geringen Zahl von Tieren und Pflanzen noch Lebensraum, auch der Grabenbereich scheint durch die intensive Nutzung stark gestört.

3. Ziele der Landespflege

Nach § 1 Landespflegegesetz sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Nach § 1(2) LPfG sind die Anforderungen, die sich aus Absatz 1 ergeben, gegen sonstige Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Zu diesen Anforderungen zählt auch der Bedarf an Wohnbaufläche in dafür geeigneten Gebieten.

Die Flächen des nördlichen Plangebietes mit der Grabenzone haben hohe regionalklimatische Bedeutung sowie wichtige Funktion für den Wasserhaushalt als Überschwemmungsgebiet und Uferzone des Oberflächengewässers. Eine großräumige Freihaltung dieser Flächen sowie langfristige Sicherung der Böden durch Begrünung muß als Hauptziel der Landespflege formuliert werden. Dem gegenüber steht die Ausweisung von Wohnbauland in dafür geeigneten Gebieten. Der Flächennutzungsplan auf der Basis des Landschaftsplanes weist den zu beplanenden Bereich als für Wohnbebauung geeignet aus.

4. Bewertung des Eingriffs

4.1. Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern und zwei Mischgebieten („Dorfgebiet“) wird sich das Landschaftsbild im relativ flachen Gelände südlich von Geinsheim nachhaltig verändern, obwohl das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Freihaltung des Grabenbereichs, die Anlage von Grünlandflächen und Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sowie die ein- bis höchstens zweigeschossige Bauweise minimiert.

Durch die Bebauung südlich des Altenbachs wird die west-östlich verlaufende Kaltluftströmung in der Grabenniederung weiter eingeschränkt, mit verstärkten Luftbewegungen im nördlichen Bereich muß gerechnet werden. Die Versiegelung von ca. 1,9 ha Fläche wird lokalklimatisch zu einer Erhöhung der Tag-Nacht-Schwankungen der Temperatur führen. Es ist ein belastendes Bioklima im Gebiet bei niedrigen Oberflächentemperaturen und Inversionsneigung zu erwarten.

Durch die Sicherung des Grabenbereiches als freie Grünlandzone sind keine negativen Veränderungen im Wasserhaushalt des Oberflächengewässers zu erwarten. Die erhöhte Ableitung von Niederschlagswasser über den versiegelten Flächen kann durch die Schaffung von Versickerungsflächen in den öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen vermieden werden. Eine Stabilisierung des Wasserhaushaltes kann über die Dauerbegrünung der bisher ackerbaulich genutzten, offenen landwirtschaftlichen Böden in den Ausgleichsflächen erreicht werden.

Durch die Versiegelung im Bereich der Wohnhäuser, Garagen, Zufahrten und Straßen gehen ca. 1,9 ha Bodenfläche für Naturhaushalt oder landwirtschaftliche Nutzung verloren. Teilweise können die empfindlichen und erosionsgefährdeten Niederungsböden im Norden sowie die Böden im Westen und Süden durch die Dauerbegrünung gesichert und der Naturhaushalt dadurch stabilisiert werden.

Durch die zu erwartende Auffüllung des Plangebietes können die wenigen Obst-Hochstämme im Gebiet mit einer Ausnahme vermutlich nicht erhalten werden. Beseitigte Bäume werden durch Nachpflanzungen auf den „privaten Grünflächen/Retentionsflächen als Gemeinschaftsaufgabe“ ersetzt.

4.2. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen

Durch die Bebauung eines ca. 6 ha großen Gebietes mit einer teilweisen oder vollständigen Versiegelung von ca. 1,9 ha (18.998 m²) Fläche wird der Naturhaushalt des Geländes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Von der versiegelten Fläche entfallen 5.982 m² (31 %) auf öffentliche, 13.061 m² (69 %) auf private Eingriffe. Die internen öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen belaufen sich in der Summe auf 13.452 m². Diese verteilen sich wie folgt:

öffentliche Ausgleichsflächen:	4.059 m ²	nördlich am Altenbach
	3.979 m ²	im Nordwesten des Plangebietes
private Ausgleichsflächen:	115 m ²	an der Einmündung Planstraße in K 6
	3.368 m ²	südwestl. Ecke des Plangebietes
	771 m ²	am Südrand des Plangebietes
	1.160 m ²	Pl. Nr. 1440 in den „Hölzelwiesen“
Summe	13.452 m ²	davon 69 % private Ausgleichsfläche

Darüber hinaus ist bei entsprechender Gestaltung auch dem „privaten Schutzgrün“ und den auf den Privatgrundstücken gelegenen Abzugsgräben und Sickermulden („Leitungsrechte“) eine gewisse Ausgleichswirkung zuzubilligen.

Um die Eingriffsfolgen der Bebauung zu minimieren, werden die besonders empfindlichen, bisher ackerbaulich genutzten Bereiche im Norden entlang des Altenbachs dauerhaft als Grünland („öffentliche Grünfläche/Retentionsfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen“) gesichert. Als Pufferzone gegen die Straße im Nordwesten sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Westen und Süden werden „private Grünflächen/Retentionsflächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage“ mit Versickerungsbereichen für Niederschlagswasser ausgewiesen.

Nach Berechnungen der Bauleitplanung wird für das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ein Rückhaltevolumen von rd. 1.180 m³ benötigt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Tiefe der Versickerungsmulden von 25 cm würde dafür eine Fläche von ca. 4.750 m² benötigt. Das Plangebiet läßt sich durch die geplante Straßenführung und die Höhenverhältnisse in vier Niederschlagswasser-Einzugsgebiete aufteilen. Dieses Wasser

wird durch Gräben bzw. Mulden in vier räumlich getrennte Versickerungsbereiche abgeleitet. Im Nordwesten des Plangebietes werden demzufolge etwa 20 % der Versickerungsfläche, im Nordosten 22 %, im Südosten 28 % und im Südwesten 30 % der Versickerungsfläche bzw. des Retentionsvolumens benötigt. Die entsprechenden Flächen sind auf den öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen vorzuhalten.

Mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Retentionsmaßnahmen können Lokalklima, Wasserhaushalt und Bodenfunktionen dauerhaft stabilisiert und teilweise die verlorengehenden Funktionen im Bereich der versiegelten Flächen kompensiert werden.

Zu den einzelnen Ausgleichsflächen nimmt die Untere Landespflegebehörde wie folgt Stellung:

- **Öffentliche und private Ausgleichs- bzw. Retentionsflächen im Norden des Plangebietes (Überschwemmungsbereich des Altenbachs und südlich angrenzender Streifen):**

Die Fläche soll von Acker in extensiv zu bewirtschaftendes Dauergrünland umgewandelt werden. Westlich des geplanten Spielplatzes werden ca. 950 m², östlich des Spielplatzes rd. 1.030 m² Versickerungsfläche benötigt. Diese soll in Form langgestreckter Mulden in „bachferner Lage“ zwischen der Grenze des Überschwemmungsgebietes des Altenbachs und dem angrenzenden „privaten Schutzgrün“ angelegt werden. Die Mulde soll zum Überschwemmungsgebiet durch einen flachen Wall abgegrenzt werden. Bei Überlauf der Mulde kann das Wasser breitflächig über den Wall übertreten und das angrenzende Grünland in Richtung Bach durchsickern. Erosionsschäden können dadurch vermieden werden. Im Überschwemmungsgebiet selbst sollen die bestehenden Höhen- und Reliefverhältnisse möglichst nicht verändert werden. Die Geländemodellierung am Südrand der Fläche soll so erfolgen, daß eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichem Gerät möglich ist. Baumpflanzungen in der Bachau sollen nicht erfolgen, um den Kaltluftabfluß nicht zu behindern; dagegen ist die natürliche Entwicklung uferbegleitender Gehölze zuzulassen. Die Detailgestaltung der Fläche einschließlich der Wahl der Einsaatmischung und der Gehölze ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

- **Private Ausgleichs- und Retentionsflächen im Westen und Südwesten des Plangebietes:**

In dieser an bestehende Wirtschaftswege bzw. Ackerland angrenzenden Fläche werden rd. 1.420 m² Versickerungsfläche benötigt. In der Feldwegbiegung an der Südwestecke des Plangebietes ist eine größere Versickerungsmulde vorgesehen, die in Teilbereichen stärker vertieft und dem Grundwasserspiegel angenähert werden kann, um eine längere periodische Wasserführung zu gewährleisten. Das Grundwasser selbst darf nicht angeschnitten werden. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen möglichst weit vom Mast der 20 kV-Leitung entfernt sein. Die nach Norden und Osten ziehenden, schmalen Bereiche dieser Ausgleichs- und Retentionsfläche sollen als Graben oder Muldenkette gestaltet werden. In den tieferen Bereichen der Versickerungsflächen soll natürliche Sukzession zugelassen werden, solange sie die Funktion nicht beeinträchtigt. Um eine möglichst große potentielle Versickerungsflächen zu erhalten, ist die Anlage von Böschungen auf dieser Ausgleichsfläche als Übergang zu den Privatgrundstücken nicht zulässig. Die höher liegenden Bereiche sollen als extensives Dauergrünland nutzbar sein, wobei die Befahrbarkeit mit entsprechendem Gerät gewährleistet sein soll.

Entlang der Feldwege sowie auf der kleinen Fläche an der Feldwegeinmündung in die „Planstraße“ sollen Hochstamm-Obstbäume mit standort- und kulturraumtypischen Obstarten- und -sorten mit etwa 15 m Pflanzabstand angepflanzt werden. Der alte Apfelbaum (traditionelle Regionalsorte „Weißer Wintertaffetapfel“) am Südrand des Plangebietes neben dem bestehenden Wirtschaftsweg ist zu erhalten und einem Sanierungsschnitt zu unterziehen (Sturmschäden), um seine Standsicherheit langfristig zu sichern.

Um eine unerwünschte Nutzung der Fläche (Befahren, Ablagern landwirtschaftlicher und privater Abfällen, „Hundewiese“) zu reduzieren, soll die Anlage eines Grabens entlang der beiden Feldwege vorgesehen werden. Dieser Graben kann ebenfalls der Versickerung dienen, eine Entwässerungswirkung ist jedoch auszuschließen. Die Detailgestaltung der Ausgleichsfläche sowie die Wahl der Einsaatmischung und der Baumarten ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

- **Gestaltung der privaten Ausgleichs- und Retentionsflächen im Südosten des Plangebietes:**

Die geringe Breite der Fläche läßt lediglich die Anlage eines Versickerungsgrabens oder einer Muldenkette zu. Obwohl im Südosten des Plangebietes bei 25 cm Durchschnittstiefe rein rechnerisch etwa 1.330 m² Versickerungsmuldenfläche notwendig wäre, stehen hier maximal etwa 820 m² zur Anlage solcher Flächen zur Verfügung. Der „Überschuß“ an Niederschlagswasser ist durch entsprechend tiefere Mulden oder durch Ableitung überschüssigen Wassers in die westlich benachbarte Versickerungsfläche aufzufangen.

Auch auf dieser Ausgleichs- und Retentionsfläche ist die Anlage von Böschungen als Übergang zum bebauten Bereich nicht zulässig. In den tieferen Bereichen der Versickerungsflächen soll natürliche Sukzession zugelassen werden, solange sie die Funktion nicht beeinträchtigt. Die höher gelegenen Bereiche sind mit einer kräuterreichen Grünlandeinsaat zu begrünen. Ferner sollen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde Hochstamm-Obstbäume mit standort- und kulturraumtypischen Obstarten- und -sorten (ca. 15 m Pflanzabstand) angepflanzt werden.

- **Private Schutzgrünstreifen:**

Auf den privaten Schutzgrünstreifen dürfen keine künstlichen Befestigungen in Form von Holz- oder Betonpalisaden, Betonformsteinen, Kunst- oder Natursteinmauern, usw. errichtet werden. Im Übergang zu den Privatgärten sind lediglich Erdböschungen vertretbar. Einfriedungen dürfen keine durchgehenden Fundamente oder Sockel aufweisen (tierökologische Barrieren). Die Grünstreifen sind mit landschaftstypischen Gehölzen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde zu bepflanzen. Nebenanlagen einschließlich Bodenversiegelungen sind unzulässig.

- **Abzugsgräben und Versickerungsmulden auf Privatgrundstücken („Leitungsrechte“):**

Die Gräben und Mulden, die das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Versiegelungsflächen aufnehmen und zu den Ausgleichsflächen ableiten sollen, sind in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde naturnah zu gestalten. Bei der Anlage von Zufahrten/Hofeinfahrten zum Dorfgebiet im Südosten des Plangebietes darf der Retentionsraum der Versickerungsfläche entlang des bestehenden Wirtschaftsweges nicht eingeschränkt werden. Eventuell notwendige Zufahrten sind flächenmäßig auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und in Form von Brücken auszubilden.

- **Entlang der „Planstraße“ anzupflanzende Bäume:**
Es sind einheimische Laubbaumarten zu wählen. Die Baumarten sind mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.
- **Gestaltung des Spielplatzes:**
Der im Überschwemmungsgebiet des Altenbachs ausgewiesene Spielplatz darf nicht aufgeschüttet, seine Funktion als Überschwemmungsfläche nicht beeinträchtigt werden. Eingrünung und eventuell notwendige Befestigung von Teilflächen des Spielplatzes sind mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen. Großkronige Bäume sollen dabei nicht verwendet werden, um den Kaltluftabfluß in der Bachaue nicht zu behindern.

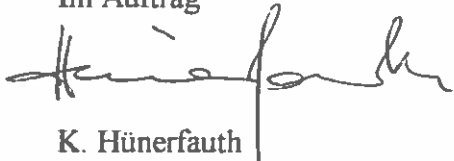
Ein **vollständiger Ausgleich** der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild kann **im bebauten Gebiet nicht erreicht** werden. Es ist daher eine **externe Ausgleichsfläche** auszuweisen.

4.3 Ersatz der nicht ausgleichbaren Eingriffsfolgen

Um die beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu kompensieren, sind externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dazu wird im Bereich der „Hölzelwiese“, westlich des zu bebauenden Bereichs und entlang des nord-süd verlaufenden Böbinger Grabens, eine intensiv genutzte Ackerfläche (Pl.-Nr. 1440, Größe 1.160 m²) in Dauergrünland umgewandelt und extensiv unterhalten.

Dies entspricht der kulturraumtypischen Nutzung der Bach- und Grabenniederungen im „Gäu“ und ordnet sich sinnvoll in die überörtliche Biotopvernetzung ein. Die Fläche grenzt in westlicher und östlicher Richtung an bereits vorhandenes Dauergrünland, im Süden an Wald bzw. Gehölz an. Mit der Stabilisierung des Lokalklimas und des Wasserhaushaltes über dauerbegrünter Flächen, Sicherung der Böden vor Erosion sowie mit einer Bereicherung der Biotopstrukturen in einer weitgehend ausgeräumten Ackerflur können die im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffsfolgen funktional kompensiert werden.

Im Auftrag



K. Hünerfauth