

**VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN
ORTSGEMEINDE ECKELSHEIM**

BEBAUUNGSPLAN

"Am Sportplatz"

- 1. Begründung mit Umweltbericht**
- 2. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**
- 3. Landschaftsplan nach § 8 LNatSchG**

Stand: Juli 2006

Ausgefertigt:

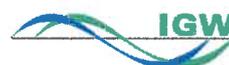
Eckelsheim, den 28.08.2006



(Schwarz) Ortsbürgermeister



Bearbeitet von:
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

**VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN
ORTSGEMEINDE ECKELSHEIM**

BEBAUUNGSPLAN

"Am Sportplatz"

1. Begründung mit Umweltbericht

Stand: Juli 2006

Bearbeitet von:
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	EINLEITUNG	2
2.0	LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3.0	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)	3
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	3
3.5	Bebauungsplan	3
4.0	NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET	4
5.0	ANLASS / ZIEL DER PLANUNG	4
6.0	PLANUNGSKONZEPT	4
6.1	Erläuterung der Planung	4
6.1.1	Bebauung	4
6.1.2	Erschließung	5
6.1.3	Ver- und Entsorgung	5
6.1.4	Belange der Landespflege	5
7.0	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG	6
7.1	Allgemeine Planungsziele	6
7.2	Art der baulichen Nutzung	6
7.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6

7.4 Maß der baulichen Nutzung	6
7.4.1 Grundflächenzahl	6
7.4.2 Höhe baulicher Anlagen	7
7.4.3 Bauweise	7
7.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
7.4.5 Verkehrsflächen	7
7.4.6 Öffentliche Flächen	8
7.4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7.4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen	8
8.0 AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
8.1 Auswirkungen auf die Erschließungseinrichtungen	9
8.2 Energieversorgung / Wasserversorgung	9
9.0 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	10
9.1 Bodenordnung	10
9.2 Zuordnung von Eingriffen	10
9.3 Flächenbilanz	10
10.0 UMWELTBERICHT	11
10.1 Einleitung	11
10.2 Aufgabenstellung	11
10.3 Ziel des Bauleitverfahrens	11
10.4 Planerische Rahmenbedingungen	11

10.5	AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BAUMAßNAHME AUF NATUR UND LANDSCHAFT	12
10.5.1	Bestandssituation	12
10.5.2	Entwicklungsprognose/Nullvariante	12
10.5.3	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	12
10.5.4	Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Menschen und seine Gesundheit	13
10.5.5	Abwasser, Niederschlagswasser	15
10.5.6	Wechselwirkungen	15
10.5.7	Monitoring	15
10.6	ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTEN ENTWICKLUNGSMABNAHMEN	16

1. Begründung

1.0 EINLEITUNG

Die Ortsgemeinde Eckelsheim hat am 25.11.2004 beschlossen, für den im Plan gekennzeichneten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Sportplatz“ soll die Erschließung bzw. die städtebauliche Sicherung von 2,16 ha Dorf- und Mischgebiet ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll auf heute gärtnerisch genutzten Flächen Baurecht für ortsansässige Bürger geschaffen werden. Gleichzeitig werden für einen Teil des alten Ortskerns städtebauliche Regelungen getroffen.

2.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ortsgemeinde Eckelsheim liegt südöstlich von Wöllstein in der Verbandsgemeinde Wöllstein.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich zwischen dem Sportplatz und der nördlich angrenzenden Ortslage. Die westliche Grenze bildet die Bellerkirchstraße.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Eckelsheim. Von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung: Eckelsheim

Flur: 12

Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 20/4, 20/3, 20/2, 21, 102, 103, 104 tlw.,
124 tlw. und 86tlw.

Flur: 10

Flurstücke: 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 54/1, 55/2, 55/3, 60, 61, 62, 88 tlw.

Flur: 11, Flurstücke 1 und 61tlw.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Aussagen des LEP III in einem Kerngebiet landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben sich Bauleitpläne an den Zielen der Raumordnung zu orientieren. Für das vorliegende Verfahren relevante Aussagen trifft der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2000 (ROP) zu. Der Ortsgemeinde wird im ROP keine besondere Funktion zugeordnet. Für Gemeinden wie Eckelsheim ist die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestrukturen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen entsprechen mit ihren Festsetzungen dem rechtskräftigen FNP der Verbandsgemeinde Wöllstein.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist nach der novellierten Fassung des BauGB aus 2004 durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu ergänzen.

Aussagen zur Grünordnung trifft der landespflegerische Beitrag gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz.

3.5 Bebauungsplan

Vom geplanten Bebauungsplan sind keine bestehenden Bauleitplanungen betroffen.

4.0 NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet umfasst bestehende Siedlungsstrukturen sowie ortsrandnahe Freiflächen.

Die Bebauung nördlich der Straße „Am Sportplatz“ besteht durchweg aus den älteren Gebäuden landwirtschaftlicher Betriebe, die bereits Teil des alten Ortskernes darstellen.

Die Gebäude südlich des Wirtschaftsweges werden durchweg als Wohngebäude genutzt. Die Freiflächen weisen Brachflächen bzw. Gartenland auf. Im Plangebiet befindet sich zu dem eine kleinere öffentliche Grünfläche mit Teichanlage und alten Baumbestand.

5.0 ANLASS / ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen baureife Grundstücke für bauwillige, ortsansässige Bürger geschaffen werden. Gleichzeitig erhält der südliche Ortsrand eine klare Abrundungsgrenze und der stark frequentierte im Plangebiet befindliche Wirtschaftsweg wird zur Ortsstraße ausgebaut.

6.0 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Erläuterung der Planung

6.1.1 Bebauung

Der Bebauungsplan sieht in Anlehnung an die bestehende Bebauung die Ausweisung eines Dorfgebietes vor.

Mit Hilfe von Festsetzungen werden Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet festgelegt und den bestehenden Strukturen angepasst.

Neben der Grundfläche werden die Höhe baulicher Anlagen, die Dachformen sowie die Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Bellerkirchstraße.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der Ortsrand nach Süden hin abgerundet und der stark frequentierte Wirtschaftsweg zur Ortsstraße ausgebaut.

6.1.2 Erschließung

Das Plangebiet selbst wird über eine bis zu 7,00 m breite Hauptverkehrsachse die Straße „Am Sportplatz“ im Ringsystem erschlossen.

Die bestehenden Wirtschaftswegen werden höhengleich an die neuen Verkehrsflächen angeschlossen.

6.1.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet weist schon heute in Teilbereichen für die Erschließung relevante Strukturen der Ver- und Entsorgung auf.

Zur Sicherstellung der Gesamterschließung müssen die Leitungen der Medien, Gas, Wasser, Elektro und Telekommunikation erweitert werden.

Das trifft auch für die Entsorgung der Abwasserfrachten und des Oberflächenwassers aus der Straße zu.

Die bestehenden Gebäude des Plangebietes sollen weiterhin im Mischsystem entwässert werden. Die neu zu bebauenden Grundstücke werden getrennt entsorgt. Schmutzwasser wird über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in der Wegparzelle 105 abgeleitet. Das aus den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in Zisternen gesammelt bzw. in Sickermulden im Bereich öffentlicher Grünflächen eingeleitet werden. Der Überlauf der Erdmulden werden an den offenen Gräben im Plangebiet angeschlossen.

Das aus der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Straßengraben an den Vorfluter, den Dunzelbach, angeschlossen. Das gilt auch für die Oberflächenwasserentsorgung der südlich im Geltungsbereich liegenden unbebauten Grundstücke. Das hier anfallende Oberflächenwasser kann in den Straßengräben abgeleitet werden.

Für die Verlegung der Leitungen sind in den Straßen und Gehwegen ausreichend breite Trassen (mindestens 30 cm) vorzuhalten.

Für den Ausgleich der Wasserführung wird die Parzelle 124 im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches aufgeweitet und zur Rückhaltung des abfließenden Oberflächenwassers aus der Straße genutzt. Der Ausgleich der Wasserführung wird über einen Genehmigungsantrag nach § 61 Landeswassergesetz gesichert.

6.1.4 Belange der Landespflege

Gemäß § 17 des LPflG Rheinland-Pfalz sind die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und die Zielvorstellungen der Grünordnung in das Städtebauliche Konzept aufzunehmen.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen sollen die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft,

Flora und Fauna gemindert bzw. ausgeglichen werden. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, sind auf externen Flächen in der Gemarkung Eckelsheim Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Aussagen des landespflegerischen Beitrages sind im Umweltbericht der Begründung zusammengefasst.

7.0 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

7.1 Allgemeine Planungsziele

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen. Dabei mussten bestehende Siedlungsflächen sowie Freiflächen überplant und einbezogen werden. In die Planung flossen die Belange bestehender Betriebe sowie der Wunsch nach harmonisch gestalteten Ortsrandstrukturen ein. Um beiden Zielen gerecht zu werden, werden die Flächen in zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Nutzungen eingeteilt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an bestehende Nutzungen und der beabsichtigten Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Dorfgebiet festgesetzt.

7.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auf den im Plangebiet verbleibenden Freiflächen sollen Einfamilienhäuser entstehen. Um die Schaffung von Mehrfamilienhäuser zu unterbinden wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Gleichzeitig wird über die Beschränkung der Zahl der Wohnungen die Dichte des neuen Wohngebietes vorgegeben. U. a. soll so verhindert werden, dass auf den großen Grundstücken im Ortskern stark verdichtete Bauweisen im ortsuntypischen Stil entstehen.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

7.4.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Im Teilabschnitt A wird zur optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächen sowie zur Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Teilgebiet B liegt an der südlichen und

östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Flächen bilden den neuen Ortsrand und stellen damit den Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsfläche dar. Hier sollen eine weniger dichte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für lockere, stärker durchgrünte Strukturen sorgen.

7.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird einheitlich auf 9,00m festgelegt. d.h. alle Neubauten auch in Abschnitt A dürfen eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung wird die jeweils angrenzende Erschließungsstraße Oberkante Fahrbahndecke herangezogen.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Firsthöhe definiert.

7.4.3 Bauweise

Im Plangebiet werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Im Teil A wird die abweichende Bauweise festgelegt. Das heißt, dass für neue Gebäude und künftige Ausbauten nach wie vor die ortstypische Grenzbebauung zulässig ist, so wird gewährleistet, dass auch auf den z. T. sehr schmalen Grundstücken gebaut werden kann.

In Teil B sind die Grundstücke breiter und günstiger aufgeteilt, so dass auch bei offener Bauweise eine adäquate Bebauung möglich ist.

Die Bauweise und damit die Baudichte wird zusätzlich durch die Festsetzung nur – Einzel- und Doppelhäuser zulässig – beschränkt.

Der Bau von ortsuntypischen Mehrfamilien- und Reihenhäusern soll so unterbunden werden.

7.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bebaubaren Flächen werden über Baugrenzen festgesetzt.

Die Baufenster werden flächenübergreifend festgelegt, um eine variable Aufteilung der bebaubaren Flächen zu ermöglichen.

Die Mindestgröße der Grundstücke hat 500 m² zu betragen.

7.4.5 Verkehrsflächen

Für Verkehrsflächen stehen bestehende Wirtschaftswege sowie angrenzende Flächen zur Verfügung. Die Straße „Am Sportplatz“ bildet zusammen mit der Parzelle 124 einen 7,80 m breiten Geländestreifen, der zur Verkehrsfläche mit ausgebaut wird.

Die Wendeschleife wird als 5,00 bzw. 5,50 breite Mischverkehrsfläche angelegt.

7.4.6 Öffentliche Flächen

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eckelsheim.

Um die Gebäude in das Landschaftsbild einzubinden und den Übergang zur Landschaft hin harmonisch zu gestalten, werden öffentliche Grünflächen festgelegt.

Auf den bis zu 10,00 m breiten Geländestreifen sind mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Einzelbäume schaffen zusätzlich vertikale Strukturelemente.

Der im Bereich des Plangebietes vorhandene Teich mit Grünanlage wird zum Schutz der Anlage als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

7.4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes sowie des Landespflegerischen Beitrages nach § 17 LPfLG Landespflegegesetz von Rheinland Pfalz werden für den Planungsraum konkrete Ziele für den Ausgleich des Eingriffes entwickelt.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Der erforderliche Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden.

Für Ersatzmaßnahmen stellt die Ortsgemeinde Eckelsheim die Parzelle 86 Flur 12 am Dunzelbach in der Gemarkung Eckelsheim zu Verfügung.

7.4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit Hilfe der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen zur Wahrung ortstypischer Eigenarten äußere Gestaltungsmerkmale festgelegt werden.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft werden geneigte Dächer mit 35° – 48° Neigung festgeschrieben.

Bei nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 20° - 25° zulässig.

8.0 AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Erschließungseinrichtungen

Das heute im Plangebiet anfallende Schmutz und Regenwasser wird über einen bereits bestehende Mischwasserkanal abgenommen und in der Kläranlage Wöllstein entsorgt.

Für die neu zu erschließenden Baugrundstücke sind aufgrund neuer Wassergesetze andere Regelungen zu treffen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zur Versickerung zubringen bzw. in Zisternen zu sammeln.

Dazu werden westlich der Grundstücke im Bereich der öffentlichen Grünflächen Erdmulden angelegt, die einen Notüberlauf in den südlich gelegenen Graben erhalten.

Die südlich gelegenen Grundstücke dürfen nach Absprache mit der SGD-Süd überschüssiges Oberflächenwasser direkt in den offenen Graben einleiten. Die westlichen Grundstücke erhalten einen Anschluß an die o.g. Sickermulden.

Das im Straßenbereich anfallende Oberflächenwasser ist in einer offenen Entwässerungsmulde entlang der Straße zu sammeln und in den Vorfluter abzuleiten. Zum Ausgleich der Wasserführung soll der Graben im Bereich der Parzelle 124 aufgeweitet bzw. im Bereich des Dunzelbach eine Flutmulde entstehen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers der fünf neuen Grundstücke wird ein neuer Schmutzwasserkanal in den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg(Flurstück 105) verlegt. Dieser wird nördlich an einen bestehenden Kanal in der Parzelle 88 angeschlossen.

8.2 Energieversorgung / Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telefon wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Die Leitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

9.0 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

9.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 Nr. 1 BauGB erforderlich.

9.2 Zuordnung von Eingriffen

Alle Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a Bau GB in öffentlichen Bereichen auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, werden der Ortsgemeinde Eckelsheim als Vorhabensträgerin zugeordnet.

9.3 Flächenbilanz

Biotoptypen	Planung - Fläche m²	Bestand - Fläche m²	Differenz
Siedlungsfläche (versiegelt) GRZ 0,55	2640		+2640
Verkehrsflächen (versiegelt)	2060	1600	+460
Entwässerungsrinne, versiegelt		360	-360
Private Grünflächen	2160		+2160
öffentl. Grünflächen	1800	680	+1120
Grabeland, Nutzgarten		3500	-3500
Wiese/Weide		740	-740
Straßenentwässerungsgraben	200	100	+100
Wirtschaftsweg/Wiesenberg		140	-140
Wirtschaftsweg, unbefestigt	90	220	-130
Gesamtersiegelung	2640	2060	+680
Flächen f. Maßnahmen zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft	700	700	

10.0 UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

In der Ortsgemeinde Eckelsheim sollen südlich der Ortslage neue Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger entstehen sowie bestehende Siedlungsflächen städtebaulich gesichert werden.

Zur Schaffung von Baurecht wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

10.2 Aufgabenstellung

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit Hilfe eines Landespflegerischen Beitrages zu bewerten ist. Die Ergebnisse des Beitrages sind u.a. in einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches zusammen zu fassen und in die Begründung zu integrieren.

10.3 Ziel des Bauleitverfahrens

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht auf heute gärtnerisch genutzten Flächen sowie die Sicherung von Nutzungsarten im Bereich bestehender Siedlungsflächen am südlichen Ortsrand.

Die Dichte der Bebauung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl, die Bauweise sowie die Gebäudehöhen festgelegt.

10.4 Planerische Rahmenbedingungen

Relevante Aussagen zur Situation des Natur und Landschaftsschutzes zur geplanten Maßnahme trifft der Landespflegerische Beitrag sowie die übergeordneten Fachbeiträge wie der Landschaftsrahmenplan der VG Wöllstein, die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sowie das Landesentwicklungsprogramm (LEP) III.

Ziel der Fachplanungen ist es die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Eckelsheim zu regeln und dem Siedlungswesen sowie dem Umweltschutz gerecht zu werden. Abzuwägen ist zwischen dem Ziel den Verbrauch von Boden und Landschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die Entwicklung der Ortsgemeinden zu ermöglichen.

10.5 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BAUMAßNAHME AUF NATUR UND LANDSCHAFT

10.5.1 Bestandssituation

Die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen weisen zu 60% bebaute sowie zu 40% unbebaute Freiflächen mit offenen Böden auf.

Die Freiflächen werden durchweg als Gartenland bzw. als Viehweide genutzt. Die Flächen werden heute über befestigte Verkehrswege sowie geschotterte Wirtschaftswege erschlossen.

10.5.2 Entwicklungsprognose/Nullvariante

Ohne Durchführung der Baumaßnahmen würden die betroffenen Flächen weiterhin als Gartenland bzw. Viehweiden genutzt. Die kleinteilige Aufteilung der Flächen lässt andere Nutzungen kaum zu.

10.5.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden die Auswirkungen auf Flora, Fauna Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ausführlich dargelegt.

Die dort ermittelten Auswirkungen sollen im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst und bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Versiegelung heute unbefestigter Flächen durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen verursacht gegenüber der Ist-Situation eine Versiegelung von biologisch aktiven Bodens im geplanten Baugebiet. Zusätzliche Versiegelung bedeutet für das Plangebiet die Reduzierung der Versickerungsrate und der Grundwassemeubildung.

Beim Bau der Anlagen fällt zudem Bodenaushub an, der entsorgt werden muß.

Der Transport und die Lagerung beeinträchtigt deshalb außerhalb liegenden Lebensräume.

Hinzu kommt die dauerhafte Versiegelung von biologisch aktivem Boden sowie der Verlust von Vegetationsflächen.

Die Schaffung neuer Siedlungsflächen führt zudem zum Verbrauch von Landschaft, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem Verlust von Nahrungsmittelproduktionsflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen im neuen Gewerbegebiet zählen die gesteigerten Abwasserfrachten, der erhöhte Trinkwasserverbrauch sowie die zusätzlich anfallenden Hausbrandemissionen.

Bedingt durch den zunehmenden Zielverkehr nehmen Bewegungsunruhe und Lärmbelastungen in den angrenzenden Lebensräumen zu.

10.5.4 Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet liegt zum Teil in unmittelbarer Ortsrandlage.

Die Flächen weisen Naherholungsstrukturen auf.

Die heutige Nutzung als Gartenland weist allerdings rückläufige Tendenzen auf.

Immer häufiger liegen die schmalen Parzellen brach oder werden zu Viehweiden umstrukturiert.

Der Verlust von Grabelandflächen kann entlang der Ortslage auf anderen Flächen aufgefangen werden.

Mit dem Bau weiterer fünf Wohnhäuser erhöht sich der Zielverkehr im Plangebiet. Als Folge werden die bereits bestehenden Wohneinheiten zusätzlichem Lärm und Bewegungsunruhe ausgesetzt.

Mit dem Ausbau der vorhandenen, stark frequentierten Wirtschaftswege reduziert sich im Gegenzug die Staubbelastung im Plangebiet und damit in den angrenzenden Wohnbauflächen.

Insgesamt gehen von den geplanten Maßnahmen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Bewohner des Plangebietes aus.

Die städtebauliche Überplanung heutiger Dorfgebietsflächen reduziert im Gegenteil die ortsuntypische starke Nachverdichtung der Flächen und sichert damit langfristig die Lebensqualität der jetzigen Bewohner.

Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bewertungsparameter	Umweltauswirkungen	Ausgleich, Minderungsmaßnahmen
Flora	Verlust von Vegetationsflächen	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich öffentlicher Grünflächen
		Fazit: kein Ausgleich im Baugebiet möglich. Ersatzmaßnahmen erforderlich.
Fauna	Verlust von Lebensräumen	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich öffentlicher Grünflächen
		Fazit: kein voll-ständiger Ausgleich im Baugebiet möglich. Ersatzmaßnahmen erforderlich
Boden	Dauerhafte Versiegelung von biologisch aktiven Boden	Pflanzung von Sträucher, Erhalt von Ruderalflächen
		Fazit: kein Ausgleich möglich Ersatzmaßnahmen erforderlich
Wasser	Reduzierung der Sickerrate und Grundwasserneubildung	Versickerung von Regenwasser Ausgleich der Wasserführung im Plangebiet
		Fazit: Ausgleich im Baugebiet möglich
Klima	Keine Beeinträchtigung über das bestehende Maß hinaus	Reduzierung der Grundflächenzahl Pflanzung von Gehölzen
		Fazit: Ausgleich im Baugebiet möglich

10.5.5 Abwasser, Niederschlagswasser

Die Versiegelung von offenen Böden reduziert im Plangebiet die Versickerungsflächen und die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens. Zur Minderung der Auswirkungen ist das Oberflächenwassers nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Die anfallenden Niederschläge können so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Zum Ausgleich der Wasserführung wird im Plangebiet eine bestehende Entwässerungsmulde aufgeweitet.

Die Entsorgung des Abwassers ist über die Kläranlage Wöllstein gesichert.

10.5.6 Wechselwirkungen

Beim Bau der Verkehrsflächen und Wohngebäude fällt Erdaushub an, der auf Erddeponien in gelagert werden muss. Hier entstehen Belastungen außerhalb liegender Lebensräume durch den Abtransport des Bodens.

10.5.7 Monitoring

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Ziel der Kontrollmaßnahmen ist es regelmäßig zu überprüfen ob die geforderten Maßnahmen noch ausreichend dimensioniert sind.

Um das zu gewährleisten wird die Gemeinde Eckelsheim als Träger der Planungshoheit zur Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen zwischen 3 und 4 Jahren verpflichtet.

Die Durchführung der Kontrolle ist der Kreisverwaltung jeweils schriftlich mitzuteilen.

Zu überprüfen sind auch die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Hier ist der Zustand der Ersatzmaßnahmen in einem Abstand von 4 Jahren zu überprüfen. Je nach Entwicklungszustand der Flächen sind besonders die Pflegemaßnahmen eventuell anzupassen. Auch diese Maßnahmen unterliegen einer Anzeigepflichtung bei der Kreisverwaltung

Für die im privaten Bereich durchzuführenden Maßnahmen sind im Rahmen der Kaufverträge entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Durchführung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

10.6 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTEN ENTWICKLUNGSMABNAHMEN

Der Begründung zum Bebauungsplan wurde nach §2 Abs.4, Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes beigelegt, in dem die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf Natur, Boden und den Menschen dargelegt wurden.

Der Umweltbericht soll grundsätzlich die Umweltauswirkungen der Maßnahme verdeutlichen und die städtebaulichen Festsetzungen gegen die Belange des Naturschutzes abwägen.

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen treten gegenüber der rechtsgültigen Variante zusätzliche Beeinträchtigungen in Form von Bodenversiegelung auf.

Die wenigen grünordnerischen Maßnahmen können die Umweltauswirkungen im Plangebiet nicht ausgleichen.

Für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna wird die Realisierung von Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf ein Restrisiko zu senken.

Aufgestellt im Namen der Ortsgemeinde Eckelsheim

Zornheim, im Juli 2006

Ing.-Gesellschaft Weiland AG

**VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN
ORTSGEMEINDE ECKELSHEIM**

BEBAUUNGSPLAN

"Am Sportplatz"

**2. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4
BauGB**

Stand: Juli 2006

Bearbeitet von:
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss:	25.11.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	06.01.2005
Offenlage vom	02.05.2006 bis einschl. 02.06.2006
Bekanntmachung der Offenlage	20.04.2006
Satzungsbeschluss	25.07.2006
Ausgefertigt am	
Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung	

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung zum Ablauf des Verfahrens und der Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan, beizufügen.

1. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ wurde zur Sicherung des Gebietscharakters sowie zur Ausweisung 5 neuer Grundstücke aufgestellt. Im Rahmen der Planung traten nur geringfügig umweltrelevanten Nutzungsänderungen auf. Der Umweltbericht erläutert die Eingriffe ausführlich und stellt fest, dass die festgesetzten Maßnahmen ausreichen um die nachhaltigen Umweltauswirkungen zu kompensieren.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschl. 02.06.2006 am Verfahren beteiligt. Es wurde 1 Stellungnahme abgegeben, die in der Abwägung zur Kenntnis genommen wurde.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden wurde zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es gingen Anregungen und Hinweise zur Differenzierung der Festsetzungen und zur Ergänzung der Begründung ein. Insgesamt beteiligten sich 19 Träger öffentlicher Belange am Verfahren. Die Anregungen wurden nach Abwägung weitgehend in die Festsetzungen und die Begründung übernommen.

4. Planungsalternativen

Von der Planung waren bestehende Siedlungsflächen sowie direkt angrenzende Frei- und Grünflächen betroffen. Der Geltungsbereich sowie die Grundzüge der Planung waren damit vorgegeben. Standortalternativen standen deshalb nicht zur Diskussion.

**VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN
ORTSGEMEINDE ECKELSHEIM**

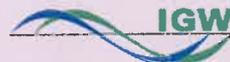
BEBAUUNGSPLAN

"Am Sportplatz"

3. Landschaftsplan nach § 8 LNatSchG

Stand: Juli 2006

Bearbeitet von:
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2.0	KURZE CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
2.1	Naturräumliche Lage und Morphologie	5
2.2	Geologie und Boden	5
2.3	Hydrologie	6
2.4	Klima	6
2.5	Landschaftsbild	7
2.6	Vegetationskundliche Verhältnisse	7
2.7	Faunistische Verhältnisse	9
2.8	Landschaftsschutz / Naturschutzgebiete / Wasserschutzgebiete	10
2.9	Bauliche Entwicklung	10
3.0	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNG	10
4.0	BEURTEILUNG DER PLANUNG / KONFLIKTANALYSE	11
4.1	Art und Umfang der geplanten Baumaßnahmen	11
4.2	Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima	12
4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft	13
4.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Geologie	13
4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	13

5.0	FLÄCHENBILANZ	14
6.0	LANDESPFLEGERISCHE ZIELE UND MASSNAHMEN	16
6.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs	16
6.2	Maßnahmen zum Ausgleich des Flächenverlustes durch Versiegelung	16
6.3	Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes	17
6.4	Pflege und Entwicklungsmaßnahmen	18
7.0	ZUSAMMENFASSUNG	19

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Eckelsheim in der Verbandsgemeinde Wöllstein beabsichtigt südlich der bestehenden Ortslage Siedlungs –und Freiflächen auf einer Fläche von 2,16 ha städtebaulich zu überplanen und einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Am Sportplatz" aufzustellen.

Geplant ist die Ausweisung eines Dorfgebietes mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen und Grünflächen.

Der zur städtebaulichen Entwicklung erforderliche Bebauungsplan ist gemäß § 8 LNatSchG Rheinland-Pfalz durch einen Landschaftsplan zu vervollständigen.

Mit der Aufstellung wurde die IG Weiland AG von der Ortsgemeinde Eckelsheim beauftragt.

1.1 Aufgabenstellung

Im Landschaftsplan hat die Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt sowie die Beschreibung potentieller Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erfolgen. Gleichzeitig sind für die unvermeidbaren Umwelteingriffe Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu definieren, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im erforderlichen Umfang festzulegen.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

Relevante Aussagen zu Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des Planungsraumes trifft der Landschaftsrahmenplan der VG Wöllstein, die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sowie der Landschaftsplan zum wirksamen Flächennutzungsplan der VG Wöllstein.

Der Planungsraum ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Eckelsheim liegt in der VG Wöllstein südlich der Ortslage Wöllstein.

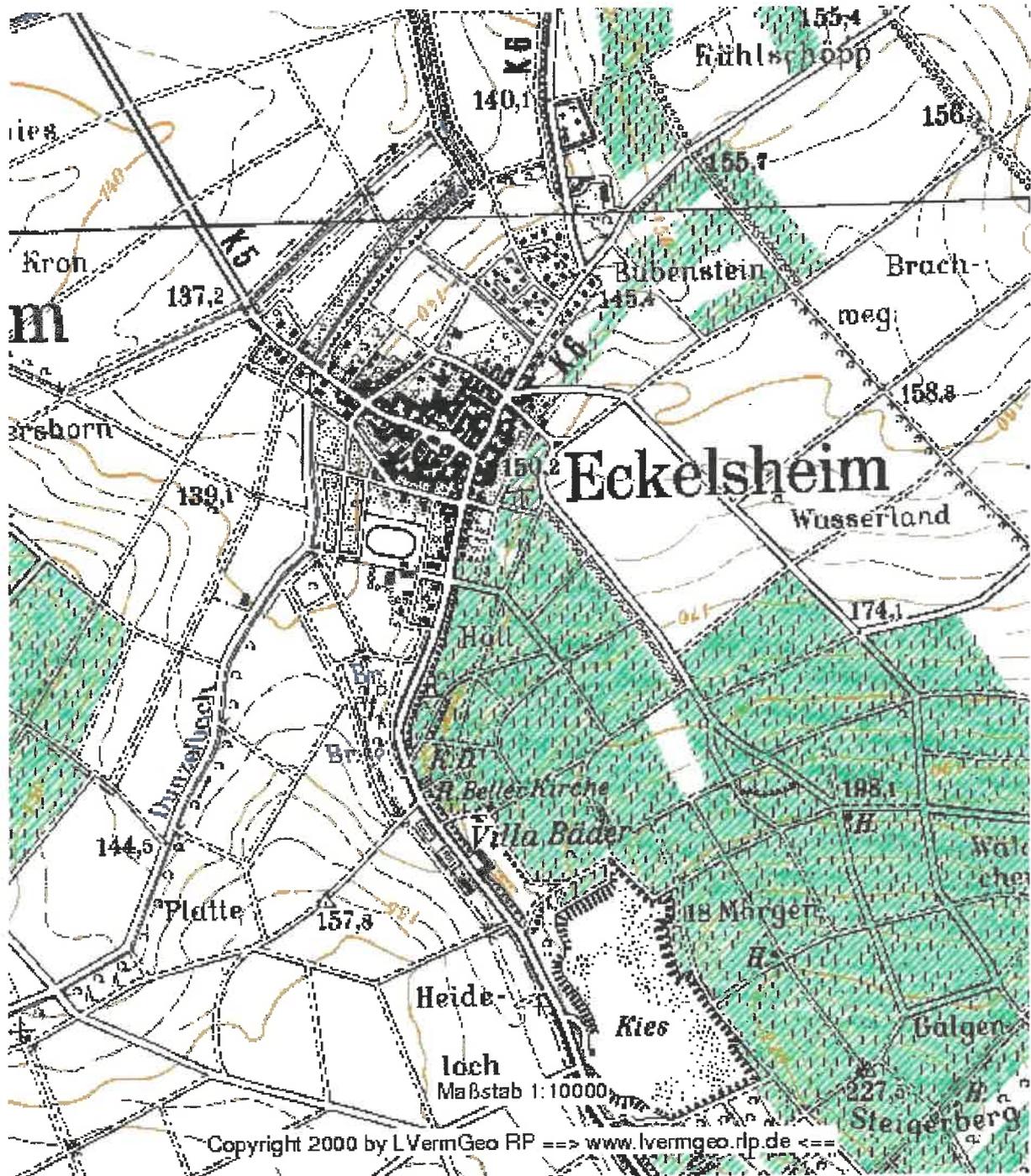
Der geplante Geltungsbereich ist Teil des südlichen Ortsrandes.

Den westlichen Rand des geplanten Dorfgebietes bilden intensiv bewirtschaftete Gartenflächen.

Die südliche Begrenzung stellt die Parzelle 22 eine zur Zeit als Viehweide genutzte Fläche dar.

Im Norden und Osten bilden bestehende Siedlungsflächen die Grenze.

Abb. 1: Lage des Planungsraumes in der Landschaft



2.0 KURZE CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Naturräumliche Lage und Morphologie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Nördliches Oberrheintiefland“ in der Untereinheit „Rheinhesisches Tafel- und Hügelland“. Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Hügelland, das im Laufe der Jahrtausende herausgehoben, zerschnitten und mit Löss bedeckt wurde.

Das Plangebiet liegt in einem der durch Wind und Wassererosion entstandenen Tallagen mit geringen Reliefschwankungen.

2.2 Geologie und Boden

Der geologische Schichtaufbau und damit die Bodenbildung des Planungsraumes wurden maßgeblich durch die Ablagerungen des Pleistozäns bestimmt.

Da für das Plangebiet keine geologischen Untersuchungen durchgeführt wurden, können im vorliegenden Beitrag nur allgemeingültige Aussagen getroffen werden.

Die tieferen Bodenschichten des Rheinhesischen Tafel und Hügellandes setzen sich vorwiegend aus quartären und tertiären Sedimenten d.h. Kalken, Kiesen, Mergeln und Tonen von mehreren hundert Metern Stärke zusammen.

Das Plangebiet liegt in der Talau des Dunzelbaches.

Hier hat sich im Laufe der Jahrtausende aus den holozänen Ablagerungen des Gewässers sowie der angrenzenden Hänge brauner Auelehm entwickelt.

Die sehr guten Böden werden überwiegend als Gartenland genutzt.

Bewertung:

Die Bodenfruchtbarkeit der gärtnerisch genutzten Flächen kann wegen der anstehenden Lösslehme auf Grund der Tiefgründigkeit und Basenhaltigkeit als hoch eingestuft werden.

Gleichzeitig weisen sie auf Grund ihrer Basensättigung eine gute Puffereigenschaft gegen den Eintrag von Schadstoffen auf.

Die Böden werden insgesamt durch den Einsatz von Herbiziden und mineralischem Dünger sowie den Eintrag von Luftschadstoffen belastet.

2.3 Hydrologie

Die Grundwasserlandschaft wird vom Landesamt für Wasserwirtschaft (Rheinland-Pfalz) als Typ „Tertiäre Tone und Mergel“ mit geringer Wasserführung ausgewiesen.

Als Folge der geologischen und klimatischen Verhältnisse führen die tertiären Schichten lediglich im Bereich der Talauen sowie über größeren Meersandvorkommen nutzbare größere Grundwasservorkommen.

Zur Grundwasserneubildung stehen von rund 550 mm Jahresniederschlag auf Grund hoher Verdunstungsraten und hoher Feldkapazitäten weniger als 100 mm/a zur Verfügung.

Zudem fließt ein Großteil an der Oberfläche dem im Plangbiet vorhandenen Straßentwässerungsgraben zu.

Die Vorflut für das Planungsgebiet bildet der westlich verlaufende Dunzelbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Bewertung:

Wegen der vermutlich geringen Flurabstände ist die Verschmutzungsempfindlichkeit trotz der hohen Puffereigenschaften und der niedrigen Sickerraten der anstehenden Böden als mittel bis hoch einzustufen.

2.4 Klima

Der Planungsraum zeichnet sich durch günstige Klimaverhältnisse aus. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 500 - 550 mm pro Jahr, wobei die Hochflächen etwas höhere Niederschläge als die Tallagen erhalten.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10° C mit sommerlich etwas kühleren und winterlich etwas wärmeren Höhenlagen.

Die Niederschläge erreichen ihr Maximum im Sommer in Form von Gewitterregen.

Das Bioklima (Auswirkungen des Klimas auf den menschlichen Organismus) des Untersuchungsbereiches wird der Reizstufe „belastend“ zugeordnet. Das bedeutet hohe Sommertemperaturen (hohe Verdunstungsrate), Schwüle und bei stagnierendem Luftaustausch relativ hohe Luftverschmutzung.

Der für die Bebauung vorgesehene Standort zeichnet sich insgesamt auf Grund seiner Nutzungsstruktur (Siedlungsfläche und Gartenland) in der Vegetationsperiode und im Winter (offener Boden) als potentielle Teilfläche für die Frischluftproduktion aus.

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Südwesten der Ortslage und damit in der Hauptwindrichtung.

In die Ortslage einfließende Frischluft überströmt das Plangebiet.

Nachts fließt von den angrenzenden Hängen Kaltluft in das Plangebiet ein, das Sammelbecken für die abfließende bodennahe Kaltluft des gesamten östlichen Einzugsbereiches darstellt.

Bewertung:

Der Geltungsbereich übernimmt lokalklimatische Funktionen.

Über die Flächen fließt Frischluft in die Ortslage ein.

Insbesondere die Vegetationsbestände übernehmen Funktionen in der Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes wirkt sich der Verlust der Flächen nur geringfügig auf die klimatischen Funktionen aus.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird vordergründig durch die bestehenden Siedlungsflächen und die Vegetationsstrukturen am Sportplatz sowie im Bereich der Gärten geprägt. Die Landschaftsgliederung weist kleinparzellige Strukturen auf.

Das Relief ist sehr schwach bewegt und zeigt auch im Umfeld des Planungsraumes nur geringe Höhenentwicklungen.

Das Gelände fällt von Nordost auf Südwest ab.

Bewertung:

Kleinräumig betrachtet weist das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Nutzungsstruktur eine mittlere Strukturvielfalt auf.

Der Baum- und Strauchbestand bildet vertikale Elemente, die den Planungsraum abwechslungsreich erscheinen lassen.

2.6 Vegetationskundliche Verhältnisse

Auf Grund der geologischen und klimatischen Standortverhältnisse würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Untersuchungsraum die potentielle, natürliche Vegetation (HpnV) der ehemaligen Flussau ein Feldulmen-, -Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Von der potentiellen natürlichen Vegetation, die sich unter gleichbleibenden Klima- und Bodenverhältnissen nach Beendigung der menschlichen Aktivitäten einstellen würde, ist die tatsächliche Vegetation im Planungsraum zu unterscheiden.

Bedingt durch die bestehenden Nutzungen haben sich auf den Flächen im Laufe der Jahre überwiegend Pflanzen der Wiesen- und Ackerunkrautgesellschaften angesiedelt.

Hinsichtlich der realen Pflanzendecke lassen sich die Gesellschaften im Planungsgebiet und dessen näheren Umfeld in mehrere Biotoptypen unterteilen.

Biotoptyp: intensiv bewirtschaftetes Garten-/Grabeland

16% des Planungsraumes werden intensiv zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt.

Durch den Einsatz von Herbiziden und die Bewirtschaftung der Flächen bis an die Wirtschaftswege sind keine bzw. nur artenarme Ackerrandstreifen anzutreffen. Bestandsbildner stellen hier die Gräser. Vereinzelt treten Ackerdistel, Hundskamille, Acker-Klatschmohn und Vogelknöterich auf.

Biotoptyp: Brachflächen / Gewässer

Etwa 1 % des Planungsraumes weisen Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf.

Entlang des Straßengrabens hat sich auf den gehölzfreien Böschungen eine artenarme Krautvegetation aus Gräsern und der großen Brennnessel als Bestandsbildner entwickelt.

Sumpf -oder Wasserpflanzen finden in dem nur temporär wasserführenden Straßengraben keinen adäquaten Lebensraum.

Weitere Sukzessionsflächen entstanden entlang der Grabelandflächen mit artenarmer Grasvegetation.

Biotoptyp: Wirtschaftsweg

Die im Planungsraum befindlichen Wirtschaftswege weisen unterschiedliche Befestigungsgrade auf.

Ein Großteil der Wege ist mit Schotter befestigt und aufgrund der hohen Frequentierung durch den Fahrzeugbetrieb stark verdichtet.

Kleinere Streckenabschnitte sind unbefestigt und weisen Bewuchs aus Gräsern, hauptsächlich gemeiner Quecke auf. Vereinzelt Beifußpflanzen weisen auf einen dauerhaften Ruderalstandort hin.

Biotoptyp: Hausgarten
Biotoptyp: Siedlungsfläche

Etwa 66 % des Plangebietes weisen bestehende Siedlungsflächen auf. Die in der typischen rheinhessischen Bauweise errichteten landwirtschaftlichen Anwesen weisen einen hohen Versiegelungsgrad der Flächen auf. Nur im südlichen Bereich zur Erschließungsachse liegen einige Hausgärten mit Ziergehölzbestand.

Bewertung:

Der Planungsraum besitzt für die Flora der freien Landschaft auf einem Großteil der Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die intensiv genutzten Nutz -und Ziergartenflächen stellen einen strukturarmen Lebensraum dar. Nur wenige Pflanzen der Ruderal -und Ackerunkrautgesellschaften finden hier einen ungestörten adäquaten Lebensraum. Die intensive Bewirtschaftung bedingt die mechanische bzw. chemische Vernichtung der sich ansiedelnden Flora. Lediglich im Bereich der Wegränder und Wiesenabschnitte bestehen ökologisch höherwertige Siedlungs- und Rückzugsflächen .

2.7 Faunistische Verhältnisse

Für den Planungsraum liegen keine offiziellen faunistischen Erhebungen vor. Trotzdem können Aussagen zum Tierbestand auf Grund der Landschaftsausstattung des zu überplanenden Lebensraumes gemacht werden.

Der zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen, und der offenen Landschaft eingebettete Planungsraum bildet auf Grund der unterschiedlichen Lebensraumstrukturen einen relativ abwechslungsreichen Übergang zwischen den Siedlungsflächen und der offenen Landschaft.

Zu den Charakterarten dieser Lebensräume zählen besonders die Vögel, die anstehenden Gehölze und Vegetationsflächen als Nahrungs- und Brutstätten nutzen.

Neben den Vogelarten siedeln besonders Insekten in den vorhandenen Habitaten entlang der Gewässer und Wegränder. Sie dienen als Verbreitungs- und Wanderungslinien und stellen somit wichtige vernetzende Strukturen dar.

Insgesamt werden die Funktionen des Planungsraumes durch die Nähe der Siedlungsflächen mit den daraus resultierenden Störungen beeinträchtigt, so dass seltene Tierarten im Planungsraum nicht vorkommen.

Bewertung:

Die anstehenden Lebensräume weisen auch aufgrund ihrer geringen Größe eine nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Geringe Gehölzbestände und fehlende Sukzessionsflächen wirken sich negativ auf die Artenvielfalt des Plangebietes aus. Die beobachteten Tierarten sind typische Vertreter aus den Lebensgemeinschaften der Äcker, Gehölze und Gärten.

Das Plangebietes wird zudem stark von Spaziergängern und deren Hunden frequentiert.

2.8 Landschaftsschutz / Naturschutzgebiete / Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sind nicht verzeichnet.

Wasserschutzgebiete stehen nicht an.

2.9 Bauliche Entwicklung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Eckelsheim wurden in den letzten Jahren durchweg Baulücken und Grundstücke im Bereich des Ortsrandes bebaut.

Zur Bereitstellung baureifer Grundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung soll das Baugebiet „Am Sportplatz“ am südlichen Ortsrand entstehen.

Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Wöllstein als Dorf-Mischgebiet ausgewiesen.

3.0 LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNG

Die landespflegerischen Zielvorstellungen sagen aus, wie Natur und Landschaft idealerweise zu schützen und zu entwickeln wären, um den Zielen der Landschaftspflege zu entsprechen.

Dazu sind für den Planungsraum unter Ausschluss der geplanten Baumaßnahmen, rein aus Sicht des Naturschutzes, Zielvorstellungen zu entwickeln. Für die Schutzgüter des Planungsraumes wie Boden, Wasser, Klima usw. bedeutet das:

Zielvorstellung Boden

- Vermeidung von Versiegelung und Überbauung des gewachsenen Bodens
- Vermeidung von Bodenverdichtungen
- Verhinderung von Schadstoffeintrag in den Boden

Zielvorstellung Wasser

- Schutz des Grundwassers
- Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsraum

Zielvorstellung Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch den Erhalt bzw. die Erweiterung von Schutzgehölzen
- Entlastung der Luftaustauschprozesse und Sauerstoffproduktion durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen

Zielvorstellung Lebensgemeinschaften

- Schutz der Flächen vor weiteren anthropogenen Eingriffen
- Schaffung von Lebensräumen durch Extensivierung der Nutzung

Zielvorstellung Landschaftsbild

- Erhalt prägender Gehölzbestände
- Pflanzung eines Grüngürtels zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung

4.0 BEURTEILUNG DER PLANUNG / KONFLIKTANALYSE**4.1 Art und Umfang der geplanten Baumaßnahmen**

Das Plangebiet soll auf einer Fläche von rund 2,16 ha städtebaulich überplant werden.

Auf Grund des hohen Grades bestehender Versiegelung weist das Plangebiet einen geringen Grad von Neuversiegelung auf.

Insgesamt entstehen bis zu 4800 m² Brutto Neubauland, das bis zu 60 % überbaut werden darf.

Die für die neuen Siedlungsflächen erforderlichen Erschließungsstraßen entstehen ausschließlich auf bereits befestigten, geschotterten stark verdichteten Wirtschaftswegen.

4.2 Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima

Durch die mögliche Versiegelung von rd. 2640 m² biologisch aktivem Boden wird der Gas- und Wasseraustausch im Planungsbereich gestört bzw. unterbunden.

Durch die Verringerung der Versickerungsflächen und der Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Mit der Versiegelung von Boden gehen gleichzeitig für das Grundwasser wichtige Filterfunktionen verloren.

Durch die Schaffung von Neubauland fällt in Zukunft zusätzliches Schmutzwasser an, das entsorgt werden muss.

Zusätzlich wird Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen im Straßenraum und den Grundstücken anfallen und abzuleiten sein.

Zur Kompensation der o. g. Auswirkungen sind im Planbereich Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zum Ausgleich der Wasserführung zu schaffen.

Weiterhin kann der Trinkwasserverbrauch durch den Einbau von Zisternen bei gleichzeitiger Nutzung des Regenwassers gesenkt werden, so dass auch hier ein Teilausgleich erbracht werden könnte.

Die vegetationsbedeckten Böden des Untersuchungsgebietes sind klimatisch "aktive" Flächen, die bei der Regulierung der Luftfeuchte, Taubildung und Sauerstoffproduktion eine Rolle spielen. Der Anteil der versiegelten Fläche nach Durchführung der Planung beträgt etwa 69%.

Wegen der geplanten geringen Ausdehnung der Neubaufächen können negative Beeinträchtigungen auf das Kleinklima ausgeschlossen werden.

Durch die Versiegelung des Bodens werden künstliche „Wärmeinseln“ geschaffen, die auch nachts wärmer als das Umfeld sind. Mit der Ausweitung der "Wärmeinseln" würde bei größeren versiegelten Flächen ein trockeneres und wärmeres und somit belastenderes Klima erzeugt.

Mit Hilfe der geplanten Gehölzpflanzungen können jedoch klimawirksame Strukturen geschaffen werden.

Neben der Versiegelung der Flächen können sich auch betriebsbedingten Immissionen und die Kfz-Immissionen negativ im direkten Umfeld auswirken.

Da das Neubaugebiet südlich der bestehenden Ortslage liegt, ist bei einer Hauptwindrichtung von Südwest mit einem Eintrag von Brauchluft in bewohnte Flächen zu rechnen.

4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Der Planungsraum ist Teil des südlichen Ortsrandes, der hier den Übergang in die freie Landschaft bildet. Ökologisch hochwertige Landschaftsstrukturen wie Feldgehölzbestände, Brach- und Wiesenflächen stehen nur auf kleineren Flächen und innerhalb intensiv genutzter Grünanlagen und Gartenbereiche an.

Insgesamt können im Rahmen der Baumaßnahmen 2640m² gärtnerisch genutzte Fläche überbaut werden, die dem Naturhaushalt als Brut-, Rast- und Nahrungsstätte und Lebensraum verloren gehen.

4.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Geologie

Im Rahmen der Neubebauung gehen rund 2640m² belebter Boden durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrswegen unwiederbringlich verloren.

Beim Bau der Gebäude fällt Erdaushub an, der, soweit kein Einbau im Bereich des Plangebietes erfolgt, auf öffentlichen Deponien gelagert werden muss und somit zur Belastung außerhalb liegender Naturräume wird. Insgesamt ist die Versiegelung von Boden und der Verlust von Bodenfunktionen im Planungsbereich nicht ausgleichbar, so dass auf dafür geeigneten Flächen bodenwirksame Maßnahmen durchzuführen sind.

4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch ausreichend dimensionierte Ortsrandeingrünungen zu kompensieren. Diese sind entlang der endgültigen Geltungsbereichsgrenzen im Westen und Süden anzulegen.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Durch die Schaffung von Baurecht findet im rechtlichen Sinne ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind rund 2640 m² zusätzlich dauerhaft versiegelt und gehen dem Naturhaushalt verloren.

Zum Ausgleich der z.T. umfangreichen Auswirkungen auf den Boden und den Naturhaushalt sind landespflegerische Maßnahmen festzusetzen und durchzuführen.

Dazu sollen ökologisch geringwertige Flächen durch geeignete Maßnahmen aufgewertet und zu höherwertigen Biotopstrukturen entwickelt werden.

Gepplant ist die Anlage eine Stromtalwiese am Dunzelbach. Zur rechnerischen und flächenmäßigen Ermittlung der Flächennutzungen werden die bestehenden Nutzungen der Planung gegenübergestellt.

Tabelle Nr. 2: Flächenbilanz

Biotoptypen	Planung - Fläche m²	Bestand - Fläche m²	Differenz
Siedlungsfläche (versiegelt)	2640		+2640
Verkehrsflächen (versiegelt)	2060	1600	+360
Entwässerungsrinne, versiegelt		360	-360
Private Grünflächen	2160		+2160
öffentl. Grünflächen	1800	680	+1120
Grabeland, Nutzgarten		3500	-3500
Wiese/Weide		740	-740
Straßenentwässerungsgraben	200	100	+100
Wirtschaftsweg/Wiesenweg		140	-140
Wirtschaftsweg, unbefestigt	90	220	-130
Gesamtersiegelung	2640	1960	+680
Flächen f. Maßnahmen zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft	700	700	

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen können bis zu 2640 m² heute biologisch aktiver Boden neu versiegelt werden.

Der Eingriff mit seinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist im Planungsraum nur teilweise ausgleichbar.

Um den Verlust von Lebensräumen und Gehölzstrukturen weitestgehend zu kompensieren, sind außerhalb des Neubaugebietes Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die im Rahmen der Baumaßnahmen auftretenden Beeinträchtigungen zu Ungunsten von Natur und Landschaft können durch die geplanten Ersatzmaßnahmen auf rund 700 m² Fläche ausgeglichen werden.

6.0 LANDESPFLERISCHE ZIELE UND MASSNAHMEN

Das geplante Vorhaben stellt nach § 4, Abs. 1, LPflG Rheinland-Pfalz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 5, Abs. 1, LPflG sind bei o.g. Eingriffen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ausgleichspflichtig für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Ortsgemeinde Eckelsheim als Vorhabensträgerin und Grundstückseigentümerin.

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- 1.) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- 2.) die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- 3.) die Pflanzen- und Tierwelt
- 4.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

gesichert werden.

Ziel aller Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren bzw. in angemessenem Umfang möglichst im Geltungsbereich des B-Plans auszugleichen.

Dazu sind im landespflegerischen Beitrag Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen. Neben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind schon im Vorfeld der Planung Minderungsmaßnahmen als Grundlage zum Bebauungsplan zu entwickeln.

6.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Maßnahmen zur Begrenzung der Eingriffserheblichkeit

Ziel der Maßnahmen:

*Schonung des Lebensraumes Boden durch Abschieben und Lagern des Oberbodens vor Beginn aller Bauarbeiten.

*Reduzierung der zu entsorgenden Erdmassen durch Wiedereinbau.

*Verwendung wärmeisolierender Baustoffe zur Energieeinsparung und somit Reduzierung der Emissionen.

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Flächenverlustes durch Versiegelung

Der Verlust von 2640 m² Fläche durch die Versiegelung von biologisch aktivem Boden soll soweit möglich im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Da ein 100 %iger Ausgleich nur in Form von Entsiegelung möglich ist, kann hier lediglich ein Teilausgleich durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- 1.) Bei entsprechenden Bodenverhältnissen Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus Hof und Dachflächen der neuen Gebäude im Bereich öffentlicher Grünflächen
- 2.) Bau öffentlicher Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form z. B., als Rasengitter und Rasenfugenpflaster
- 3.) Erhöhung der Wasserhaltefähigkeit durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücken

Zur Reduzierung der Abflussmengen bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die anfallenden Niederschläge in Mulden, wenn möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Bei der Ausführung öffentlicher Stellplätze sind Materialien zu verwenden, die das anfallende Regenwasser durchlassen, so das es im Boden versickern kann.

Zu verwenden sind wasserdurchlässige Pflasterarten, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengefuge, Kies und wassergebundene Decke.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes

Öffentliche Grünfläche

Zur Minimierung des Eingriffs sind im Planungsraum die Brachflächen am Straßentwässerungsgraben zu erhalten und durch Strauchpflanzungen ökologisch aufzuwerten. Gleichzeitig ist westlich der Bauflächen ein Geländestreifen als öffentliche Grünfläche anzulegen.

Hier soll durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen ein dichter Gehölzstreifen zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Auf der Fläche sind pro 50qm 25 Sträucher der Artenliste 2 zu begrünen. Insgesamt sind 6 Bäume I. Ordnung zu setzen. Die verbleibenden Freiflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Im Bereich der Freiflächen sind zur Versickerung von Oberflächenwasser flache Erdmulden anzulegen.

Gleichzeitig ist auf der bestehenden westlich gelegenen Grabenböschung der Parzelle 124 eine Pflanzung aus Wasserschneeball vorzusehen.

Pro 20 m sind 10 Gehölze zu setzen.

Die o.g. Maßnahmen können den Verlust von Lebensraumstrukturen und die Versiegelung von Boden nicht ausgleichen, so dass auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Dazu stellt die Ortsgemeinde Eckelsheim im Bereich des Dunzelbaches einen Teilabschnitt der Parzelle 86 ,Flur 12 mit 700 m² Größe zur Verfügung.

Hier soll eine Sukzessionsfläche entstehen. Die Fläche ist einmal im Jahr Anfang Oktober zu mähen.

Private Grünflächen

Zur Durchgrünung der privaten Grünflächen sind in den gekennzeichneten Flächen der Plangrundlage zweireihige Gehölzhecken zu pflanzen. Neben Ziergehölzen sollten auch Landschaftsgehölze verwendet werden.

6.4 Pflege und Entwicklungsmaßnahmen

Die Entwicklung der geplanten Gehölzbestände ist u.a. stark von den Pflegemaßnahmen abhängig.

Die Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mindestens 2 Jahre zu wässern und frei von Unkraut zu halten.

Totholz ist zu ersetzen. Die Mahd der Sukzessionsflächen erfolgt einmal jährlich Anfang Oktober.

Das Mähgut wird abgefahren.

Artenliste → Im Geltungsbereich zu verwendende Gehölze

1) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche

2) Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus		Wasserschneeball

Die zu pflanzenden Gehölze sind mit folgenden Mindestqualitäten zu setzen:

Bäume I. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm, 2 x verpflanzt m. Ballen
Sträucher, 60-100 cm hoch, 2 x verpflanzt m. Ballen

7.0 ZUSAMMENFASSUNG

In der Ortsgemeinde Eckelsheim sollen südlich der Ortslage Freiflächen für die Schaffung eines Neubaugebietes ausgewiesen werden.

Um diese Flächen einer geregelten städtebaulichen Nutzung zuzuführen, sind im Rahmen der Bauleitplanung u.a. nach § 17 LPflG Rheinland-Pfalz landespflegerische Aussagen zu treffen.

Anhand der Faktoren, Boden, Klima, Flora, Fauna usw. wurde die Bestandssituation des Planungsraumes aufgezeigt und bewertet.

Entsprechend der hier getroffenen Aussagen wurden landespflegerische Ziele und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgelegt.

Die aufgezeigten Empfehlungen und landespflegerische Maßnahmen sind als Bestandteile in die Bebauungsplanung aufzunehmen, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Restrisiko gesenkt werden können.

Der hohe Anteil versiegelter Flächen und der damit verbundene Verlust von Lebensräumen kann innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden, so dass die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich ist.

Insgesamt gesehen, können Teile der landespflegerischen Zielvorstellungen im Rahmen eines funktionalen Ausgleichs verwirklicht werden.

Aufgestellt für die Ortsgemeinde Eckelsheim

Zornheim, im Juli 2006