

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung**

vom 13. Jan. 1997


Az.: 35/405-03 KA-O/Sie 106 ¹²

**LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
ZUM
BEBAUUNGSPLANENTWURF
"FLACHSÄCKER"
IN KAISERSLAUTERN - SIEGELBACH
KA-SIE/10 b**


Aufgestellt:

Stadtverwaltung Kaiserslautern

Grünflächenamt

i.V. 

Menzel, Amtsleiter



**Bearbeitet: Roser
Dipl.-Ing. Landespflege**

Stand: November 1995

Gliederung und Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes	5
2.1 Natürliche Gegebenheiten	5
2.1.1 Lage im Raum	6
2.1.2 Oberflächengestalt	6
2.1.3 Geologischer Untergrund	6
2.1.4 Böden	7
2.1.5 Wasserhaushalt	7
2.1.6 Klimatische Verhältnisse	8
2.1.7 Pflanzen- und Tierwelt	9
2.1.8 Kartierte Biotope	10
2.2 Orts- und Landschaftsbild	10
2.3 Schutzgebiete	
2.4 Nutzungen	
2.4.1 Im Plangebiet vorhandene Nutzungen	11
2.4.2 Im Plangebiet vorgesehene Nutzungen	11
2.4.3 An das Plangebiet angrenzende Nutzungen	12
2.4.4 Erholungsnutzung	12
2.5 Vorhandene Belastungen	12
3. Landespflegerische Zielvorstellungen	12
4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Nutzungen	15
4.1 Bodenpotential	15
4.2 Wasserpotential	16
4.3 Klimapotential	17
4.4 Arten- und Biotopschutz	18
4.5 Orts- und Landschaftsbild	18
4.6 Naherholung	19
5. Tabellarische Übersicht mit Beschreibung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (= landespflegerische Maßnahmen)	19
6. Grünordnerische Festsetzungen	28
7. Bestandsplan M. 1:5000	

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Kaiserslautern plant die Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Siegelbach. Dies wird aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung und dem allgemeinen Wohnflächenbedarf als notwendig angesehen. Deshalb wurde am 19.04.93 vom Stadtrat der Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan in diesem Bereich aufzustellen. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet mit Grünflächen ausgewiesen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten. Deshalb ist ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zu erarbeiten, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet berücksichtigt und dargestellt werden. Die rechtlichen Grundlagen dafür bilden neben dem Baugesetzbuch das Bundesnaturschutzgesetz (hier insbesondere die §§ 8 und 8a bis 8c) sowie das Landschaftspflegegesetz von Rheinland-Pfalz (hier insbesondere der § 17).

In diesen Gesetzen ist definiert, welche Ziele, Inhalte und Maßnahmen zu verfolgen sind. Diese aus fachtechnischer Sicht erarbeiteten Zielvorstellungen sind zunächst darauf ausgerichtet, für die durch die Realisierung des Baugebietes verursachten Eingriffe, einen umfassenden Funktionsausgleich für den gesamten Naturhaushalt zu erreichen. Sie sind dann in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

Z I E L E des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge sind z.B.:

- * Erhaltung von schützenswerten Vegetationsbeständen und Lebensräumen von seltenen Tieren

- * Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima)
- * Sicherung von Flächen, die eine wichtige Schutz- oder Sozialfunktion im Sinne der Landschaftspflege erfüllen, und auf denen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß.
- * Schutz von Siedlungsgebiet gegenüber schädlichen Einwirkungen (Immissionen, Lärm).
- * Einbindung von Siedlungsgebieten in das Landschaftsbild durch Pflanzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Topographie
- * Sicherung von Flächen für Pflanzmaßnahmen
- * Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung charakteristischer, natürlicher und historischer Elemente der Landschaft
- * Sinnvolle Verknüpfung und Neuausweisung von fußläufigen Wegeverbindungen
- * Schaffung und Gestaltung nutzbarer, begrünter Freiräume auch im näheren Wohnumfeld.

I N H A L T E U N D M A S S N A H M E N des Landespflegerischen Planungsbeitrages sind insbesondere durch den § 9 (1) BauGB und zwar in Nr. 10, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18 a, Nr. 18 b, Nr. 20, Nr. 24 und Nr. 25 umrissen, nach denen z.B. folgende Punkte festgesetzt werden können:

- * die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
- * die öffentlichen und privaten Grünflächen;
- * Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- * die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung;

- * Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- * Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
- * die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Landespflegerische Belange, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzung im B-Plan Rechtsverbindlichkeit. Werden landespflegerische Belange nicht berücksichtigt, ist nach § 17 (4) LPflG in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen abgewichen wurde.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

2.1 Natürliche Gegebenheiten

2.1.1 Lage im Raum

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Flachsäcker" umschlossene Fläche grenzt an den nordöstlichen Ortsrand von Siegelbach an.

Es handelt sich dabei um eine relativ ebene Fläche, die zwischen den Talräumen des Siegelbaches und des Frauenwiesenbaches liegt.

Der Bereich ist der naturräumlichen Einheit "Nordpfälzer Bergland - Untere Lauterhöhen" zuzurechnen, einem hügeligen, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsteil, in den kleinere Wäldchen und Siedlungen eingestreut sind.

2.1.2 Oberflächengestalt

Das Plangebiet ist eine relativ ebene, leicht nach Osten geneigte Fläche. Der höchste Punkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Gebietes bei ca. 249 m.ü.NN, der tiefste Punkt im Osten bei ca. 239 m.ü.NN. Die Fläche hat damit insgesamt eine durchschnittliche Neigung von ca. 3 bis 4 %.

2.1.3 Geologischer Untergrund

Im Plangebiet stehen im Untergrund die "Standenbühler Schichten" des Oberrotliegenden mit einer Mächtigkeit von ca. 250 m an. Sie bestehen aus schluffig-tonigem, rötlich bis grau gefärbtem Gestein, das verschiedentlich karbonatisch gebunden ist und bei Freilegung unter Einfluß des Klimas rasch zu Grus und Lehm verwittert.

2.1.4 Böden

In Abhängigkeit vom geologischen Untergrund und den klimatischen Bedingungen entwickeln sich entsprechende Bodenarten.

Die aus den "Standenbühler Schichten" hervorgegangenen Böden sind nährstoffreiche, tiefgründige, überwiegend lehmige Braunerden mit mittlerer Basensättigung und mittlerem bis hohem Filter- und Rückhaltevermögen. Nur stellenweise und kleinräumig treten auch Böden aus sandigem Lehm und Ton auf. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine Ackernutzung bei solchen Böden auf hängigem Gelände kritisch, weil es schnell zu oberflächlichem Abfluß von Niederschlagswasser und damit zu Bodenerosionen und Nährstoffabschwemmungen kommen kann.

2.1.5 Wasserhaushalt

Die "Standenbühler Schichten" wirken aufgrund ihres hohen Tongehaltes als Grundwasserstauer. Gelegentliche Einlagerungen von meist dünnplattigen Sandsteinen sind unbedeutende Grundwasserleiter.

Niederschlagswasser versickert in der belebten Bodenzone, die aufgrund des geringen Porenvolumens schnell gesättigt ist, nur in sehr geringem Umfang. Weiteres Niederschlagswasser fließt dann oberflächlich in die wechselfeuchten Mulden ab.

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden, jedoch fließt im Nordosten der Frauenwiesenbach und im Südosten der Siegelbach relativ nah am Plangebiet vorbei, das insgesamt zum Wassereinzugsgebiet der Lauter gehört.

2.1.6 Klimatische Verhältnisse

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Raum Kaiserslautern beträgt 650 mm im Jahr, bei einer mittleren Jahrestemperatur von 8° C. Vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest. Lokal wird die Windrichtung durch die Topographie bestimmt.

Im Planungsgebiet liegende Wiesen und Äcker sind Kaltluftentstehungsgebiete. Ein Kaltluftabfluß erfolgt aufgrund der geringen Flächenneigung wohl nicht in stärkerem Umfang. Er ist dann auch nicht für Siedlungsflächen von Bedeutung, da die Neigung Richtung Siegelbachtal und damit Richtung freie Landschaft zeigt. Eher dürfte bei entsprechenden Wetterlagen ein Kaltluftsee (Kaltluftsammelgebiet) entstehen.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind in Siegelbach insgesamt als gut und relativ wenig belastet einzuschätzen, weil das Siedlungsgebiet aus aufgelockerter Bebauung besteht und sich deshalb gegenüber dem Umland zur Zeit noch nicht wesentlich stärker erwärmt, obwohl auf der Grundlage des Stadtklimagutachtens entsprechende Tendenzen für die zentrale Ortslage schon erkennbar sind.

2.1.7 Pflanzen- und Tierwelt

Die heutige potentiell-natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist der Perlgras-Buchenwald incl. Waldmeister-Buchenwald.

Die bestandsprägenden Gehölze wären folglich Buche und Traubeneiche mit Beimischung von Birke, Eberesche, Zitterpappel sowie Salweide, Brombeere, Ginster und seltener auch Haselnuß, Weißdorn, Schlehe und Traubenholunder.

Infolge der Nutzung des Raumes durch den Menschen hat sich eine reale Vegetation entwickelt, die sich von der potentiell-natürlichen Vegetation wesentlich unterscheidet.

So wird der überwiegende Anteil der Flächen zur Zeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche (Glatthafer-Fettwiesen) genutzt.

Neben kleineren Flächen am Rand des Gebietes, die kleingärtnerisch genutzt werden, einer Böschungsbepflanzung zum alten Bahnhof hin, einer Heckenpflanzung (Pappel, Birke, Ahorn, Linde, Eiche, Hainbuche, Liguster, Schlehe) im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich eines ehemaligen Bauernhofes sowie vier älteren Obstbäumen auf einem Wiesengrundstück, sind keine nennenswerten Lebensraumstrukturen aufzuführen.

Für den Streuobstbereich "Am Eipel", der sich in westlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs anschließt, wurden verschiedene Untersuchungen vom Amt für Umweltschutz und vom Büro L.A.U.B zur Pflanzen- und Tierwelt vorgenommen. Aufgrund der dort vorhandenen Gebietsstruktur und der dabei erfaßten Tierarten, wurde dieser Bereich als ökologisch wertvoll eingestuft und soll nun, entgegen früheren Planungsabsichten, nicht überbaut werden.

Zum nun vorliegenden Plangebiet "Flachsäcker" wurden keine detaillierten Kartierungen zur Pflanzen- und Tierwelt durchgeführt, und wird auch kein Bedarf gesehen. Im Hinblick auf die geringe Strukturvielfalt sowie die hohe Nutzungsintensität auf den landwirtschaftlich bearbeiteten Flächen, ist hier von einem wesentlich geringeren Artenspektrum auszugehen, und seltene Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu erwarten. Dies läßt sich auch aufgrund von Untersuchungen ableiten, die sich mit dem weiteren Umfeld des Plangebietes beschäftigen. (Urschel-Brutvogelkartierung auf einer Probefläche in der Westpfalz - 1988, 1989

Büro ASAL - Ökologische Untersuchungen "Industriegebiet Nord")

2.1.8 Kartierte Biotope

Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung für den Außenbereich durch das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Stand 1991) wurden im unmittelbaren Planungsgebiet keine Biotope erfaßt.

Die Biotoptypenkartierung zur Landschaftsplanung der Stadt Kaiserslautern weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als "Ackerland und Wiesen mittlerer Standorte" aus.

In westlicher Richtung grenzen an das Plangebiet größere Flächen mit Streuobstwiesen an. Hier ist auch ein alter Birnbaum durch Rechtsverordnung als Naturdenkmal ausgewiesen. Allgemein werden Streuobstbestände in der "Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz" des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit dem "Sicherungsrang 2" zugeordnet. Dies sind "Biotoptypen mit tatsächlichem oder erwartetem starken Verbreitungsrückgang aufgrund zugleich hoher Empfindlichkeit und hoher Belastung. Zahlreiche Bestände befinden sich zumindest in einem fortgesetzten Wandel zu minder typischen Ausprägungen und sind unverzichtbar."

Aus diesem Grund wurden diese Streuobstflächen, entgegen früheren Planungsabsichten, aus der Bauflächenausweisung herausgenommen.

2.2 Orts- und Landschaftsbild

Vom Plangebiet eröffnet sich ein weiter Ausblick nach Nordwesten in freie Landschaft. Entsprechend gut ist das Gebiet aus dieser Richtung einsehbar. Wichtig ist deshalb die Einbindung des Neubaugebietes und des Ortsrandes durch Pflanzmaßnahmen in das Landschaftsbild. Das übrige Plangebiet wird durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

2.3 Schutzgebiete

Förmlich ausgewiesene oder geplante flächenhafte Schutzgebiete nach Landespflege- oder Wasserrecht; wie z.B. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete, bzw. Schutzflächen gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 bis 11 LPflG sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sowie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

2.4 Nutzungen

2.4.1 Im Plangebiet vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Eingestreut sind kleingärtnerische Nutzungen und Bebauung (ehemaliger Bauernhof).

2.4.2 Im Plangebiet vorgesehene Nutzungen

Gemäß der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1984 ist die überwiegende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes als "Fläche für die Landwirtschaft", das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen als "Mischgebiet" ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf sieht nun für einen Teil der Fläche eine Wohngebietserweiterung und die gemäß der derzeitigen Gesetzeslage dazu erforderlichen Ausgleichsflächen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken) und einen Kinderspielplatz vor.

2.4.3 An das Plangebiet angrenzende Nutzungen

Gemäß dem derzeit verbindlichen Flächennutzungsplan grenzen folgende Nutzungen unmittelbar an das Plangebiet an:

Nordwesten: Landwirtschaftliche Nutzfläche

Nordosten : Wohnbaufläche, Bahnanlage,
Landwirtschaftliche Nutzfläche

Südosten : Wohnbaufläche, Mischgebiet

Süden und

Südwesten : Mischgebiet, Landwirtschaftliche Nutzfläche
mit Streuobstwiesen

2.4.4 Erholungsnutzung

Die Flächen des Plangebietes liegen unmittelbar am Ortsrand, sind aber kaum durch Relief oder Bewuchs strukturiert. Sie sind jedoch durch Wege am Rand des Gebietes und durch einen Weg durch das Gebiet hindurch erlebbar. Darüber hinaus schließt nach Nordwesten ein weitgehend störungsfreier Freiraum bis zur Bahnlinie an. Unter Berücksichtigung der Ortsnähe und der Wegeführung, ist der Fläche eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung zuzuordnen.

2.5 Vorhandene Belastungen

Folgende Belastungen sind derzeit im Plangebiet zu erwarten bzw. feststellbar:

- * Düngemittel- und Spritzmitteleintrag auf den Ackerflächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung
- * Bodenverdichtung durch Bearbeitungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Feldbestellung.

Abgesehen von der geplanten Wohngebietserweiterung sind keine anderen Entwicklungen erkennbar, die zu einer wesentlichen Änderung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft führen könnten.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung" erarbeitete "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" beschreibt das Planungsgebiet als:

- Offenland mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung - und sieht die Herrichtung eines markierten Wanderweges durch das Gebiet hindurch vor.

Weitere Entwicklungsabsichten wurden für diesen Bereich, über die Bestandserhaltung hinaus, nicht vorgeschlagen. Als Wohngebietserweiterungsfläche war, zur Zeit der Erstellung der Landschaftsplanung, dieser Bereich nicht im Gespräch. Vielmehr sollte eine Siedlungserweiterung im südwestlich anschließenden Bereich "Am Eipel" vorgenommen werden. Nach intensiven Diskussionen unter den beteiligten Fachämtern und in den politischen Gremien wurde wegen Problemen mit der verkehrlichen Erschließung und aus Gründen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild das Gebiet "Am Eipel" aufgegeben und die nun überplante Fläche "Flachsäcker" zur Siedlungserweiterung vorgesehen.

In der Biotopverbundplanung der Stadt Kaiserslautern wird für das Gebiet "Flachsäcker" folgende Aussage getroffen:

"Anlage und Erhaltung extensiv genutzter Siedlungsrande"

Das südwestlich benachbarte Gebiet "Am Eipel" wird im übrigen als "für den Biotopverbund wichtiger Lebensraum" klassifiziert.

Aus grünordnerischer Sicht sind im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Wohnbaugebietes auf dieser Fläche folgende Ziele von Bedeutung:

- * Erhaltung vorhandener Gehölze (Heckenpflanzung im Bereich des ehemaligen Bauernhofes und in der Nähe des Bahnhofes) als Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt und zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

- * Innere Durchgrünung des Gebietes zur Ortsbildgestaltung, zur Verbesserung der Klimatischen Verhältnisse und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierwelt. (Bäume und Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung)
- * Ausbildung eines neuen Ortsrandes durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild, als Windschutz und als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hin.
- * Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet zur Förderung des Wasserkreislaufes.
- * Verknüpfung von Wegeverbindungen zur Nutzung für die Naherholung.
- * Schaffung von Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, insbesondere für den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung. Dabei Vernetzung der Streuobstwiesen "Am Eipel" sowie des Bereiches am Frauenwiesenbach und des Siegelbaches.
- * Einrichtung eines Kinderspielplatzes zur Bedarfsdeckung.

4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Nutzungen

Die Fläche für die geplante Wohngebietserweiterung ist im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandserhebung und -bewertung ergeben sich jedoch keine Gründe, die so schwerwiegend sind, daß sie einer Bebauung der Fläche aus landespflegerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen würden.

Durch die Realisierung der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Bau- und Erschließungsflächen sind allerdings, im Sinne des Landespflegegesetzes, sehr wohl Eingriffe in das heute vorhandene Gefüge des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abzusehen.

Nachfolgend sollen diese Beeinträchtigungen erfaßt, dargestellt und bewertet werden, damit sie soweit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können. Dadurch ist auch eine frühzeitige Berücksichtigung der landespflegerischen Belange im Abwägungsprozeß möglich.

4.1 Bodenpotential

Durch die Errichtung von Gebäuden und Zugangswegen sowie den Bau der Erschließungsstraßen und -wege geht offene Bodenfläche mit belebtem Oberboden und allen ihren Funktionen verloren. In der Bauzeit wird durch Arbeitsbereiche, Baustelleneinrichtungen, Bodenverdichtung usw. zusätzlich Boden beeinträchtigt. Während die zuletzt genannten Flächen durch entsprechende Maßnahmen mittelfristig wieder zu rekultivieren sind, ist der überbaute Bereich auf Dauer total für den Naturhaushalt verloren. Dies stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Landespflegegesetzes dar.

Ein vollständiger Ausgleich dafür könnte nur durch die Entsiegelung von befestigten Flächen in gleicher Größenordnung herbeigeführt werden. Da dies fast immer nicht durchführbar ist, wird aus fachlicher Sicht allgemein davon ausgegangen, daß als Ersatzmaßnahme für Bodenversiegelungen eine intensiv genutzte Bodenfläche in ihrer Nutzung zu extensivieren ist. (Also z.B. Umwandlung von Ackerflächen in Wiesen- oder Gehölzflächen).

Damit sollen alle Funktionen des Bodens an anderer Stelle verbessert werden, wie z.B. Bodenleben, Bodenbildung, Bodenstruktur, Wasserrückhaltung usw.. Entsprechende Extensivierungsmaßnahmen wirken sich in der Regel auch positiv auf andere Funktionen des Naturhaushaltes aus.

Im Baugebiet "Flachsäcker" findet insgesamt eine Neuversiegelung von Bodenfläche in einer Größenordnung von ca. 1,75 ha statt.

(bebaubare Wohnbaufläche: ca. 0,97 ha
Verkehrsflächen : ca. 0,78 ha)

4.2 Wasserpotential

Durch die Überbauung von ca. 1,75 ha Fläche geht Boden als Wasserspeicher verloren. Die Folge der Überbauung ist auch eine Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Dächern und Straßen, somit eine Vergrößerung der Abflußspitzen und eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Insgesamt wird durch diesen erheblichen Eingriff viel Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt entzogen sofern eine Einleitung in die Kanalisation erfolgt. Ziel muß es deshalb sein, unbelastetes Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern/zu verdunsten, um es so im Wasserkreislauf zu erhalten.

Dies kann sowohl auf öffentlichen Flächen (Rückhaltebecken) aber auch, z.B. über Sickerschächte oder Zisternen, unmittelbar auf den privaten Grundstücken erfolgen. Aufgrund der problematischen Bodenverhältnisse (siehe auch Punkt 2.1.5 Wasserhaushalt) sind dazu allerdings noch detaillierte Untersuchungen erforderlich.

4.3 Klimapotential

Die kleinklimatischen Verhältnisse von unbebauten und bebauten Gebieten unterscheiden sich je nach Siedlungsstruktur mehr oder weniger deutlich.

In bebauten Gebieten wird die Strahlungsenergie der Sonne anders umgesetzt als in der freien Landschaft. Wände und befestigte Flächen speichern Energie und geben sie in der Nacht als Rückstrahlung wieder an die Umgebung ab. Es herrschen dort deshalb höhere Temperaturen, eine geringere Luftfeuchtigkeit und, in Verbindung mit mangelnder Durchlüftung, ein höherer Staub- und Schadstoffgehalt. Diese Effekte werden häufig als unangenehm empfunden und können sich im Extremfall so verstärken, daß sie für den menschlichen Körper zur gesundheitlichen Belastung führen.

In Freiräumen wird die auftreffende Sonnenenergie durch den Wasserdampfsatz von Pflanzen zu etwa 75-80 % "schadlos" an die Atmosphäre abgeführt. In Verbindung mit dem Schattenwurf von Bäumen oder der geringeren Aufheizung von begrünten Dächern und Wänden, können Pflanzen die o.g. negativen Effekte in bebauten Gebieten deutlich mindern.

Da durch die geplante Überbauung Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang verloren gehen, muß es Ziel sein, das Baugebiet soweit wie möglich zu Durchgrünen, um Blattmasse zur Verdunstung, zur Frischluftproduktion, zur Schadstofffilterung und zum Schattenwurf zu erhalten. (= Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung)

4.4 Arten- und Biotoppotential

Freiraum stellt grundsätzlich einen Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt dar. Je größer, strukturreicher und ungestörter ein solcher Freiraum ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, daß sich stabile, artenreiche Lebensgemeinschaften und Nahrungsketten entwickeln. Bei den durch die Überplanung betroffenen Flächen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte, strukturarme, landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen. Insofern werden keine besonders schützenswerte Lebensräume betroffen, und die Beeinträchtigung für das Arten- und Biotoppotential ist als relativ gering einzuschätzen.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Einbindung der vorhandenen Bebauung in das Landschaftsbild ist derzeit unterschiedlich. Zum Teil sind die Gärten intensiv bepflanzt, so daß ein befriedigender optischer Eindruck entsteht, zum Teil grenzt die Bebauung aber auch unmittelbar und übergangslos an die freie Landschaft an.

Durch die Neubebauung verschiebt sich der Ortsrand in die freie Landschaft hinein. Das heutige Orts- und Landschaftsbild wird damit erheblich verändert und bedarf der Neugestaltung. Ziel muß es deshalb sein, den neuen Ortsrand durch Begrünungsmaßnahmen neu zu gestalten und in das Landschaftsbild einzubinden.

4.6 Naherholung

Die Erreichbarkeit der freien Landschaft für die Erholungsnutzung ist durch die bestehenden Wegeverbindungen und die räumliche Nähe der Freiflächen zur Siedlung derzeit gut gewährleistet. Dies wird sich auch durch die Verwirklichung des Neubaugebietes nicht wesentlich verschlechtern, auch wenn ein Stück erlebbare Landschaft für die Naherholung verloren geht.

5. Tabellarische Übersicht mit Beschreibung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (= landespflegerische Maßnahmen)

Zur besseren Nachvollziehbarkeit, für welche Beeinträchtigungen welche Maßnahmen erforderlich sind, wird in der nachfolgenden Tabelle eine entsprechende Zuordnung vorgenommen. (Eingriffsbilanzierung)

Sofern quantifizierbar, erfolgen Angaben in ha oder Stückzahlen.

Gesetzlich vorgegebenes und fachtechnisch planerisches Ziel ist es dabei, für die Eingriffe einen möglichst umfassenden und vollständigen Ausgleich zu erreichen. Die Darstellung von entsprechenden Maßnahmen darf jedoch nicht als Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinne mißverstanden werden. Aus naturwissenschaftlicher Sicht ist kein Eingriff ausgleichbar, denn ein ökologisch identischer Zustand ist vom Menschen nicht herstellbar. Vielmehr geht es darum, auf der Grundlage begründeter Abschätzungen Maßnahmen zu treffen, die einen Ausgleich im juristischen Sinne herbeiführen, also das Vorhaben möglichst natur- und umweltgerecht auszugestalten.

Die nachfolgend dargelegten Maßnahmen sind auch anderen fachtechnischen Belangen gegenüberzustellen und durch den Träger der Bauleitplanung abzuwägen. Die Abwägung findet jedoch dort ihre Grenzen, wo der Ausgleich der verschiedenen Belange in der Art vorgenommen wird, daß eine objektive Gewichtung einzelner Belange nicht mehr im Verhältnis steht.

Da die verbindliche Bauleitplanung ein boden- also flächenbezogenes Planungsinstrument darstellt, sind für erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 2. Alt. entsprechende Flächengrößen für die Übernahme in den Bebauungsplanentwurf zu ermitteln.

Diese Flächen können nach Art des Eingriffs und Qualität der Kompensationsmaßnahme unterschiedlich groß sein, denn zum Beispiel kann der Verlust einer größeren, ökologisch weniger bedeutsamen Fläche durch die Schaffung einer kleineren, ökologisch wertvolleren Fläche, ausgeglichen werden.

Da es derzeit kein allgemein eingeführtes Bewertungsverfahren zur Ausgleichsbilanzierung gibt und die verbalargumentative Vorgehensweise dann schnell an Grenzen stößt, wenn es um die Feststellung von Flächengrößen geht, wurde in Absprache mit der Oberen und Unteren Landespflegebehörde vereinbart, den grundsätzlichen Ausgleichsflächenbedarf als Rahmenermittlung im wesentlichen an der Beeinträchtigungsintensität, also dem Versiegelungsgrad des Bodens (= Bodenfunktionszahl), bzw. dem Verlust an Flächen für den Arten- und Biotopschutz zu orientieren. Andere Funktionen des Naturhaushaltes werden auf diesen Ausgleichsflächen in der Regel ebenfalls gefördert, da Überlagerungen von Funktionen gegeben sind. Selbstverständlich ist dieser überschlägig ermittelte Ausgleichsflächenbedarf in ein planerisch sinnvolles landespflegerisches Konzept umzusetzen.

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
<p>Überbauung und Versiegelung von belebtem Boden durch Wohngebäude, Stellplätze, private Wegeflächen usw. und durch öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Folge: dauerhafter Totalverlust der natürlichen Bodenfunktion</p> <p>Neuversiegelung</p>	<p>ca. 0,97</p> <p>ca. 0,78</p> <p>ca. 1,75</p>	<p>Extensivierung von bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (= Wiesen, Heckenpflanzungen)</p> <p>Damit sollen alle Funktionen des Bodens, die durch die Überbauung zerstört werden, an anderer Stelle verbessert werden.</p> <p>Der Flächenbedarf orientiert sich an der zu ermittelnden <u>Bodenfunktionszahl</u>, in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität und dem Versiegelungsgrad des Bodens im Baugebiet.</p> <p>(Zur Flächengröße siehe nachfolgende Ermittlung, die auf der Grundlage einer "Orientierungshilfe zur Einschätzung der Bodenfunktion" der Oberen Landespflegebehörde vom März 1995 erfolgte).</p>	1,2	BauGB § 9 (1) Nr. 20
<p>Umlagerung von Boden während der Erschließungsphase im Baugebiet</p>		<p>Wiederverwendung von Oberboden</p>		<p>Hinweis: BauGB § 202 "Schutz des Mutterbodens"</p>

Flächennutzung	Bestand Fläche x Faktor = Bodenfunktionszahl	Planung Fläche x Faktor = Bodenfunktionszahl	Flächenveränderung
Intensive Grünland- nutzung	1,03 ha x 8,5 = 8,8	./.	- 1,03 ha
Ackernutzung	1,64 ha x 8 = 13,1	./.	- 1,64 ha
Sonderkulturen (Kleingartennutzung)	0,18 ha x 7,5 = 1,35	./.	- 0,18 ha
vorh. Bebauung mit Hoffläche, Garten- gelände	0,35 ha x 5 = 1,75	./.	- 0,35 ha
überbaute Fläche (Gebäude, Stellplätze)	./.	0,97 ha x 0 = 0	+ 0,97 ha
Verkehrsflächen	./.	0,78 ha x 0 = 0	+ 0,78 ha
Hausgärten	./.	1,45 ha x 9 = 13	+ 1,45 ha
	3,20 ha 25	3,20 ha 13	./.

Aus der Differenz der Bodenfunktionszahlen Bestand-Planung (= ca. 12) und unter Berücksichtigung einer angestrebten Bodenfunktionszahl von 10 (z.B. Gehölzflächen, Grünland extensiv) ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf für das Potential Bodenfunktion von ca. 1,2 ha.

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
<p>Eingriff in den <u>Wasserhaushalt</u> durch Flächenbefestigungen</p> <p>Folgen:</p> <p>Beschleunigung des Oberflächenabflusses von Dächern und Straßen, Vergrößerung der Abflußspitzen</p> <p>Verminderung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.</p>	<p>./.</p>	<p>Ziel muß es sein, nur noch verschmutztes Wasser in die Kanalisation zu leiten. Unbelastetes Wasser ist möglichst vollständig zu versickern/zu verdunsten und damit dem Wasserhaushalt im Gebiet zu erhalten. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch für private Flächen und ist durch Rückhaltmaßnahmen, möglichst geringe Oberflächenbefestigung und Verbesserung der Bodenfunktion auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erreichbar.</p> <p>Aufgrund der problematischen Bodenverhältnisse sind dazu noch detaillierte Untersuchungen erforderlich.</p>	<p>./.</p>	<p>BauGB § 9 (1) Nr. 16 (=Regenrückhaltebecken) BauGB § 9 (1) Nr. 20 LBauO § 86 (1) Nr. 3 in Verbindung mit LBauO § 10 (3) (=Privatflächen)</p>

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
<p>Beeinträchtigung der <u>kleinklimatischen Verhältnisse</u> in dem Kaltluftentstehungsflächen überbaut werden.</p> <p>Folgen: Die Durchlüftungsverhältnisse für die bestehende Bebauung werden beeinträchtigt.</p> <p>Da das vorhandene Siedlungsgebiet jedoch aus aufgelockerter Bebauung mit Grünstrukturen besteht, und das Gelände kaum Gefälle aufweist, ist die Beeinträchtigung nur als gering einzuschätzen.</p>	./.	<p>Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen, Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünung, da Pflanzen den Aufheizungseffekt von befestigten und bebauten Flächen wirksam mindern und Frischluft produzieren.</p>	./.	BauGB § 9 (1) Nr. 25 a

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials durch die Umwandlung von freier Landschaft im Außenbereich in Wohnbauland. Folgen: Verlust von Wiesenflächen und einzelnen Obstbäumen als Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt	<p>Wiesenflächen Teilbereiche der Grundstücke Fl.St.Nr. 230/3 231/1 232/2 233 235 236 238 240 255/4 = ca. 1,03ha</p> <p>Obstbäume Fl.St.Nr. 230/3 = 4 Stück</p>	<p>Neuanlage von Lebensraumstrukturen (insbesondere Wiesenflächen) zur Wiederherstellung von zerstörten Strukturen. Der Ausgleich soll im Verhältnis 1:1 erfolgen. Dabei Vernetzung der Streuobstwiesen "Am Zipel" sowie des Bereiches am Frauenwiesenbach und des Siegelbaches.</p> <p>Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Pflanzung von drei jungen Bäumen für jeweils einen gefällten alten Obstbaum.</p>	<p>ca. 1,03 ha</p> <p>12 Stück</p>	<p>BauGB § 9 (1) Nr. 20 2. Alt.</p> <p>BauGB § 9 (1) Nr. 25 a</p>

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
<p>Beeinträchtigung des <u>Landschaftsbildes</u> durch Entstehung eines neuen Ortsrandes, der sich über die bis heute entstandenen Strukturen hinausentwickelt.</p> <p>Folge: Der neue Ortsrand grenzt Übergangslos und ohne Einbindung an die freie Landschaft an.</p>	<p>Neuer Ortsrand auf ca. 450 m Länge</p>	<p>Zur Einbindung des neuen Ortsrandes in das Landschaftsbild ist in freizeinsehbaren Bereichen ein ca. 10 m breiter Streifen zwischen Wohnbauland und Freiflächen vorgesehen. Er soll dicht mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Er dient gleichzeitig als Immissionsschutzpflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hin. Durchgrünung des Wohngebietes. Erhaltung von vorhandenen Gehölzstrukturen.</p>	<p>/.</p>	<p>BauGB § 9 (1) Nr. 25 a Nr. 25 a</p>

Betroffenes Potential und Beschreibung der Beeinträchtigung	betroffene Fläche in ha	Beschreibung und Begründung der landespflegerischen Maßnahmen	notwendige Fläche in ha	Festsetzung gemäß
Die Beeinträchtigung der <u>Erholungsnutzung</u> ist durch das Baugebiet nur als gering einzustufen.	./.	Ergänzung des Wegenetzes am Rand des Gebietes.	./.	./.
Gemäß Spielplatzbedarfsplan und unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Gegebenheiten ist Siegelbach mit Spielflächen unterversorgt. Durch ein Neubaugebiet, in das oft junge Familien einziehen, entsteht ein zusätzlicher Bedarf.	./.	Herrichtung eines Kinderspielplatzes abseits vom Fahrzeugverkehr.	./.	BauGB. § 9 (1) Nr. 15

Wie aus der tabellarischen Übersicht hervorgeht, ergibt sich der größte Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Beeinträchtigung der Bodenfunktion mit ca. 1,2 ha. Nachdem der Kompensationsflächenbedarf für Arten- und Biotoppotential flächenmäßig geringer ausfällt (1,03 ha) und die Funktionen überlagert werden können, läßt sich für das Baugebiet insgesamt ein Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 1,2 ha feststellen.

Trennt man diese Gesamtgröße nach Bedarf für die privaten Baumaßnahmen und die öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich folgendes Bild:

Für private Baumaßnahmen : 0,57 ha

Für öffentliche Erschließungsflächen: 0,63 ha

Eine quantifizierbare Ermittlung für die Potentiale Klima, Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsnutzung ist in der Regel nicht möglich, sondern die Beeinträchtigungen sollen durch qualitative Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltemaßnahmen, Durchgrünung des Baugebietes, Kompensationsmaßnahmen für o.g. Potentiale) ausgeglichen werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Absicherung der landespflegerischen Zielvorstellungen sowie zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Ortsbildes werden auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen folgende grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- * Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind in extensiver Weise zu begrünen.
- * Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäude (ab ca. 15 m² Fläche) sind mit Klettergehölzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Geißblatt, Blauregen) zu begrünen.
- * Auf jedem Grundstück ist im Vorgartenbereich an geeigneter Stelle ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen. Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm

Arten wie z.B. :

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus		
"Fastigiata"	-	Säulenhainbuche
Pyrus calleryana		
"Chanticleer"	-	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Oxelbeere

- * Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.
(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

- * Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im einzelnen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung von mindestens sechsreihigen, freiwachsenden Hecken auf den Pflanzstreifen entlang des neuen Ortsrandes. Verwendung standortgerechter einheimischer Sträucher und Bäume.

Bäume im Pflanzstreifen:

Je 100 m² ein Baum I. Ordnung, Hochstamm,
3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Arten z.B.: * *Acer platanoides* - Spitzahorn
* *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
* *Quercus petraea* - Traubeneiche
* *Tilia cordata* - Winterlinde

Je 100 m² zwei Bäume II. Ordnung, Heister,
2 x verpflanzt, 150 - 175 cm hoch

Arten z.B.: * *Betula pendula* - Birke
* *Carpinus betulus* - Hainbuche
* *Populus tremula* - Zitterpappel
* *Prunus avium* - Vogelkirsche
* *Sorbus aucuparia* - Vogelbeere

Sträucher im Pflanzstreifen:

Je 1 m² ein Stück, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Arten z.B.: * *Cornus mas* - Kornelkirsche
* *Cornus anguinea* - Roter Hartriegel
* *Corylus avellana* - Hasel
* *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
* *Ligustrum vulgare* - Liguster
* *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
* *Prunus spinosa* - Schlehe
* *Rosa canina* - Hundsrose
* *Salix caprea* - Salweide

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| * Sambucus nigra | - Schwarzer
Holunder |
| * Viburnum lantana | - Gemeiner
Schnellball |

Unter der Hochspannungsleitung sind die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

- Einsaat von 2 m breiten Streifen beidseits der reihenförmigen Heckenpflanzung mit einer Gras-Kräutermischung.
- Herstellung einer Mulde zwischen Heckenpflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche.
- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen. (Mahd: 1 bis 2 mal/Jahr, keine Düngung und Spritzung)

- * Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 (1) Nr. 3 LBauO

- * Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Befestigung der Stellplätze ist nur zulässig mit: Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder ähnlichem.
- * Als Einfriedung entlang öffentlicher Flächen sind nur Zäune aus Holz und Hecken bis 0,8 m Höhe zulässig.
- * Im Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG


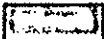
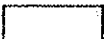


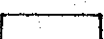
Alle Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20, 2. Alt. BauGB werden den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anteilmäßig zugeordnet. Die Verwaltung führt die Maßnahmen auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen durch und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt bzw. über Erschließungskostenbeitrag mit den Bauherren/Grundstückseigentümern ab.

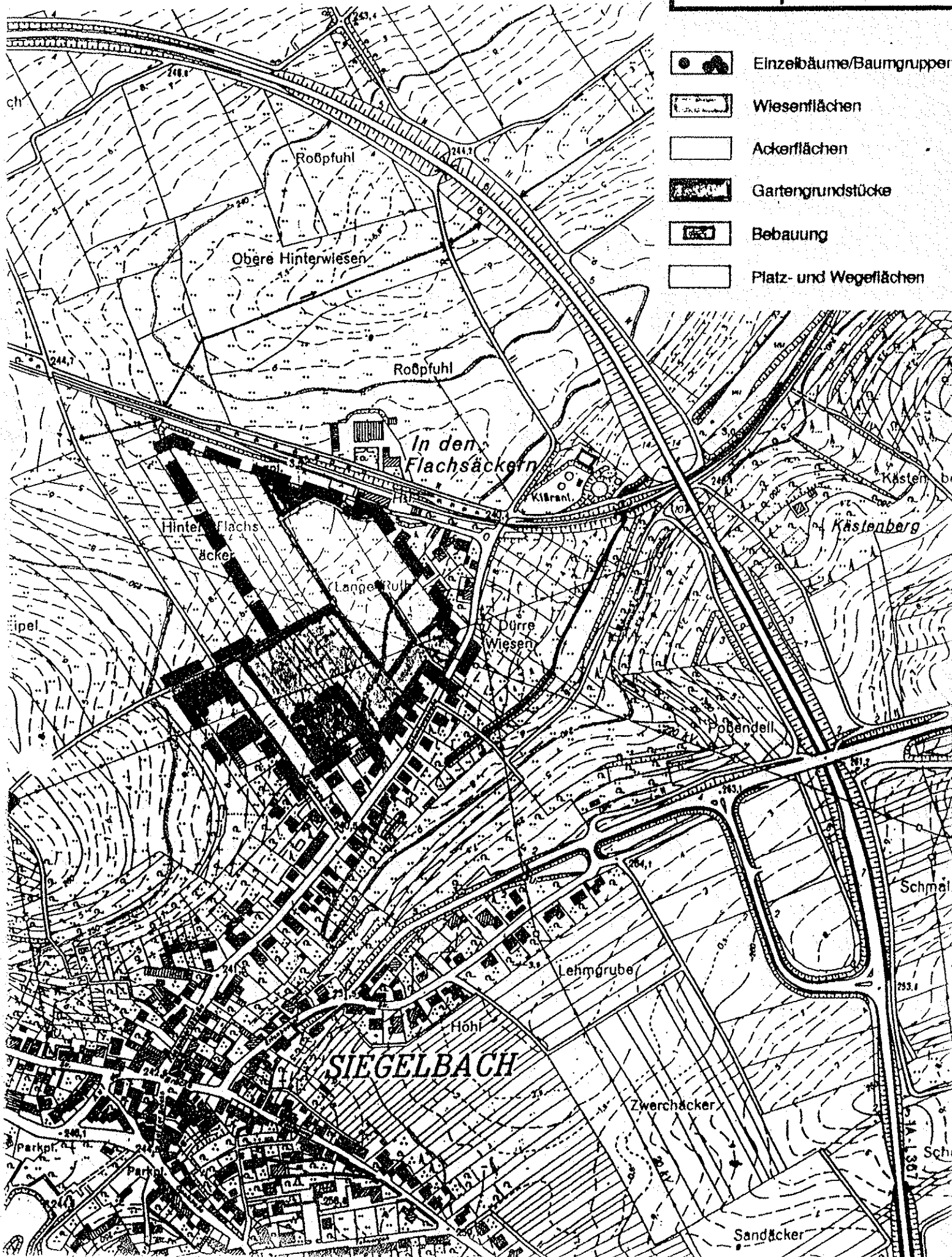
Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehenen Maßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.

Hinweise:

- * Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- * Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
- * Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen, Sickerschächte usw.). Hierfür erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

B-PLAN "Flachsäcker" Bestandsplan

-  Einzelbäume/Baumgruppen
-  Wiesenflächen
-  Ackerflächen
-  Gartengrundstücke
-  Bebauung
-  Platz- und Wegeflächen



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

vom 13. Jan. 1997

Az.: 35/405-03 UA-0/Sie 106