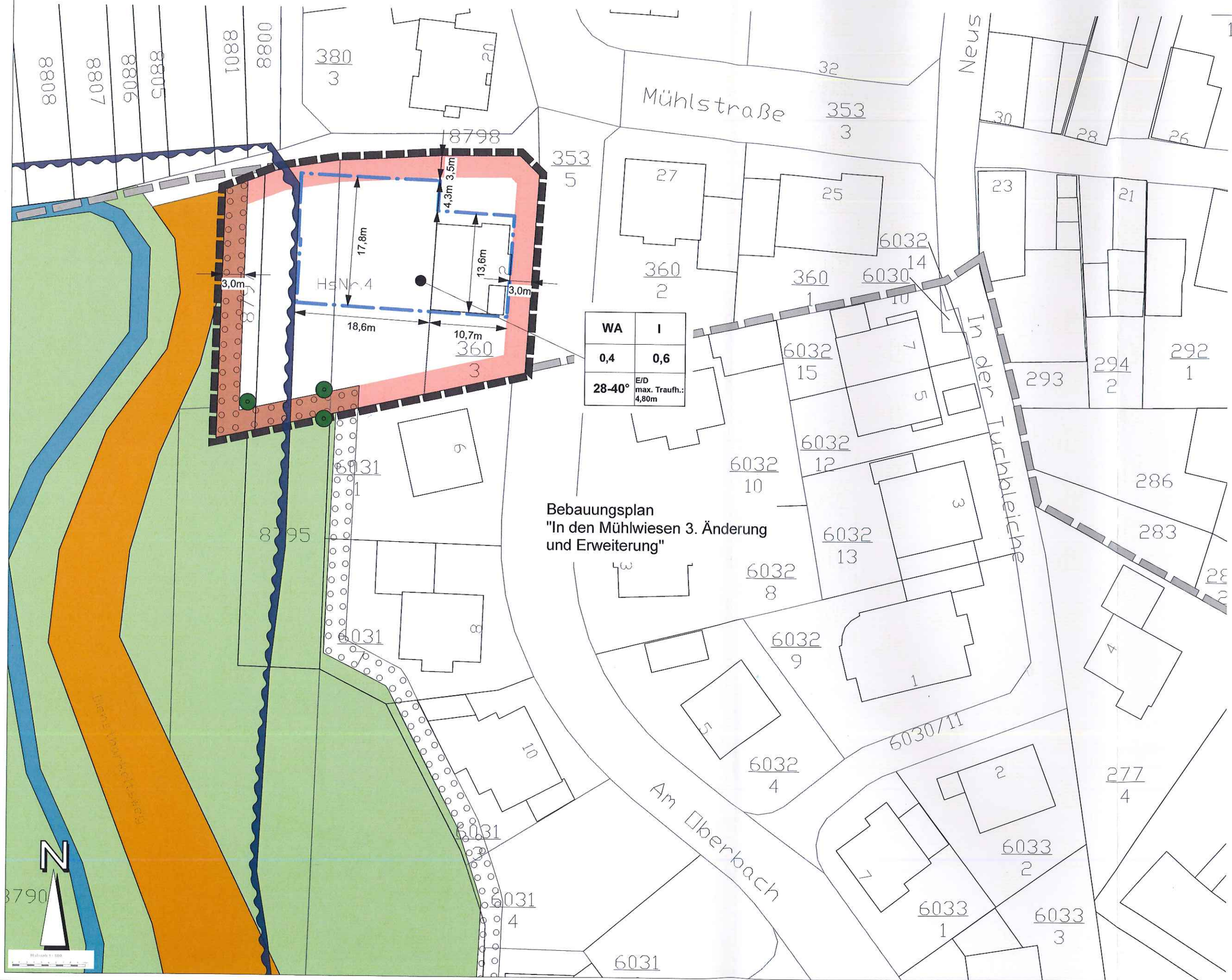
Bebauungsplan "In den Mühlwiesen 4. Änderung als Teiländerung"

OG Venningen



LEGENDE

ZEICHENERKLÄRUNG
(Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV)

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baul. Nutzung
2 Geschossigkeit
3 Grundflächenzahl
4 Geschossflächenzahl
5 Zulässige Dachneigung
6 Zulässig:
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Max. zulässige Traufhöhe

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 6 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO):

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Dienstbarkeitsweg

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)

Wasserfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grundstücksgrenzen Bestand

12,0m Maßlinie (alle Maße in Meter)

PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Venningen**		
Projekt/Maßnahme/Objekt: **Bebauungsplan "In den Mühlwiesen 4. Änderung als Teiländerung"**		
Inhalt: **Rechtsplan**		
Sonstige Änderungen **DZ/VD/WO 03/14**	Maßstab: **1 : 600**	Projektnr.: **440-2/2**

BEBAUUNGSPLAN
„In den Mühlwiesen 4. Änderung als Teiländerung“

Verbandsgemeinde Edenkoben
Ortsgemeinde Venningen

Mai 2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 440

TEXTTEIL
zum Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 4. Änderung als Teiländerung“ Ortsgemeinde Venningen

Inhalt (nur Änderungen)

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN

D VERFAHRENSVERMERKE

E BEGRÜNDUNG

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung" der Ortsgemeinde Venningen in der Bekanntmachung vom 13.07.2006.

B HINWEISE

Bei diesen Hinweisen handelt es sich um ergänzende Hinweise zu den weiterhin gültigen Hinweisen und Anregungen des Bebauungsplans „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ in der Bekanntmachung vom 13.07.2006.

2.1 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Hierzu ist in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Entwässerungsplanung aufzustellen, die geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt.

Zur Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind rechtzeitig die Entwässerungskonzeptionen hinsichtlich Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Außenbereichswasser mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

2.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt zur Zeit (Stand März 2014) noch innerhalb der Schutzzone III des zugunsten der Verbandsgemeinde Edenkoben festgelegten Wasserschutzgebietes. Für die Tiefbrunnen 1 und 2 Venningen wird gegenwärtig ein aktualisiertes Wasserschutzgebiet, welches auf einem mathematischen Grundwasserströmungsmodell basiert, festgesetzt. Der zukünftige Verlauf der Schutzzone IIIA/B wird demnach außerhalb des Baugebietes verlaufen.

2.3 Grundwasser

Bei den einzelnen Bauvorhaben wird eine Untersuchung des Grundwasserstandes empfohlen.
Falls ein Keller vorgesehen, wird empfohlen, diesen als „wasserdichte Wanne“ auszubilden.

2.4 Bodenuntersuchungen

Aufgrund der möglicherweise inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

2.5 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 28.9.2010 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Landesarchäologie Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Straßenaufbruch/Abfallentsorgung

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

Landespflege

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und die Maßnahmen nach §9 Abs. Nr. 25 BauGB sowie die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB, sind im privaten Bereich bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme zu erstellen. Im Bereich des westlichen Grünstreifens spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgende Pflanzzeit.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die erforderlichen Grenzabstände gem. §§ 44, 46 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten, auf die Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlich genutzter Flächen wird insbesondere hingewiesen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Alle aufwertenden Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen werden als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

Verkehrliche Erschließung

Die nördliche Gebietserschließung als Ost – West Erschließungsachse übernimmt bzw. behält ihre Funktion als Hauptwirtschaftsweg zu den südwestlich gelegenen Flächen.

Nachbarrecht

Es sind generell die Regelungen des Nachbarrechts zu beachten. Insbesondere sind die Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen bei Angrenzung privater Flächen an landwirtschaftliche Flächen einzuhalten.

Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IDLAGEN/VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

r Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das esetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"

ung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), s Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"

ng vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Geset- (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

esetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des ust 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist"

chutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I rtikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist"

etz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Ge- 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist"

veltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert

heinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) Zuletzt geändert zes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47)

chhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - September 2005 (GVBl. S. 387) Geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010

Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-)

2. Januar 2004 (GVBl. S. 53) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom GVBl. S. 402)

z (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41) Zuletzt geändert durch Artikel 25 des otember 2010 (GVBl. S. 280)

GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2013 (GVBl. S. 349)

D VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung als Teiländerung gemäß § 2 (1) BauGB:	23.10.2013
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB:	09.01.2014
3.	Annahmebeschluss vom Planentwurf	10.12.2013
5.	Anschreiben der Träger öffentlicher Belange	08.01.2014
	Frist zur Stellungnahme	17.02.2014
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	09.01.2014
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	17.01.2014
	Frist zur Stellungnahme	17.02.2014
8.	Behandlung der Anregungen	18.03.2014
9.	Annahmebeschluss des geänderten Planentwurfes und Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage	18.03.2014
10.	Bekanntmachung der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	27.03.2014
11.	erneute Offenlage	04.04.2014 bis einschließlich 17.04.2014
12.	Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	01.04.2014
13.	Behandlung der Anregungen Beschlussfassung der Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB	20.05.2014
14.	Bekanntmachung und in Kraft getreten	05. JUN. 2014 .....

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Venningen, den 30. MAI 2014

(Michael Rohr)
Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 05. JUN. 2014, er tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

(Michael Rohr)
Ortsbürgermeister

E BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Allgemeines

1.1 Änderungsbeschluss
1.2 Topographie
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Erfordernis der Planung

2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Erschließung Verkehr
3.2 Geplante Bebauung
3.3 Immissionen, Emissionen
3.4 Ver- und Entsorgung
3.5 Umweltverträglichkeit

4. Bodenordnende Maßnahmen

5. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

1. Allgemeines

1.1 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Venningen hat in seiner Sitzung am 23.10.2013, die 4. Änderung als Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Mühlwiesen“ unangetastet, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter unbeeinträchtigt bleiben und es sich bei der Fläche der Teiländerung mit 1403 m² um eine Änderung einer Fläche mit weniger als 20.000 m² handelt, kann nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Die Änderung betrifft die Flurstücksnummern 360/3, 360/7 und 8797 an der Ortsstraße „Am Oberbach“.

Die Lage entspricht den als Mischbauflächen im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Flächen.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände, das nach Südwesten leicht in Richtung Triefenbach abfällt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben (3. Teilfortschreibung) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die Flächen sind als Mischflächen dargestellt.

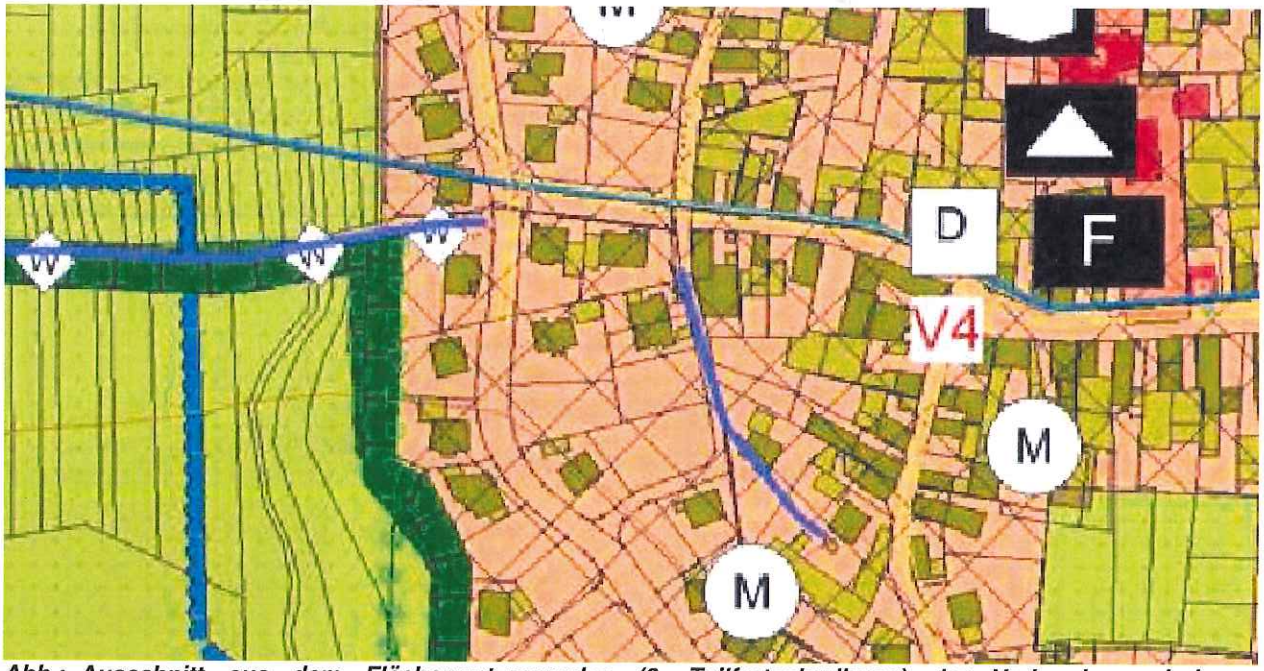


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (3. Teilfortschreibung) der Verbandsgemeinde Edenkoben

2. Erfordernis der Planung

2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Umlegung sind im Änderungsbereich andere Grundstückseinteilungen und Zuteilungen entstanden. Bei der Überlagerung der aktuellen Katastergrundlage (2013) mit der Ausweisung des gültigen Bebauungsplans „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ zeigt sich, dass die von der Gemeinde gewünschte Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA), in der neben dem Wohnen auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO angesiedelt werden können, aufgrund des dargestellten Baufensters und der damit verbundenen Größe der zulässigen überbaubaren Fläche nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar ist.

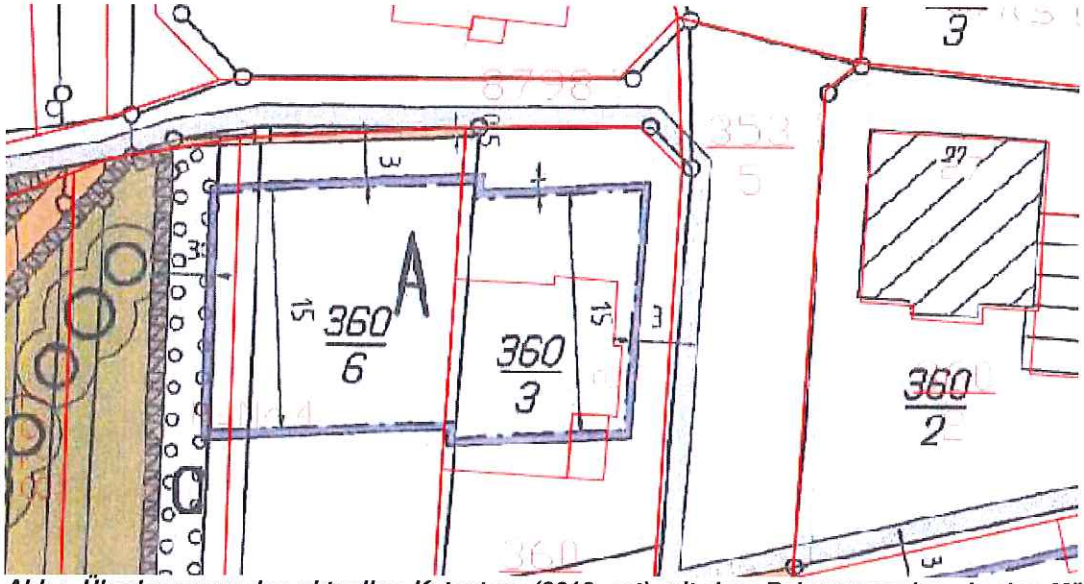


Abb.: Überlagerung des aktuellen Katasters (2013, rot) mit dem Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“

Als eine solche Anlage ist auch eine Tierarztpraxis (Kleintierarztpraxis) zu bezeichnen, da nach aktueller Rechtssprechung der Gesundheitsbegriff bauplanungsrechtlich nicht nur auf die menschliche Gesundheit bezogen ist, sondern allgemeiner zu sehen ist. Des Weiteren handelt es sich bei der gewünschten Nutzung ausschließlich um Räumlichkeiten für Freiberufler nach § 13 BauNVO, die somit ebenfalls zulässig sind in einem allgemeinen Wohngebiet.

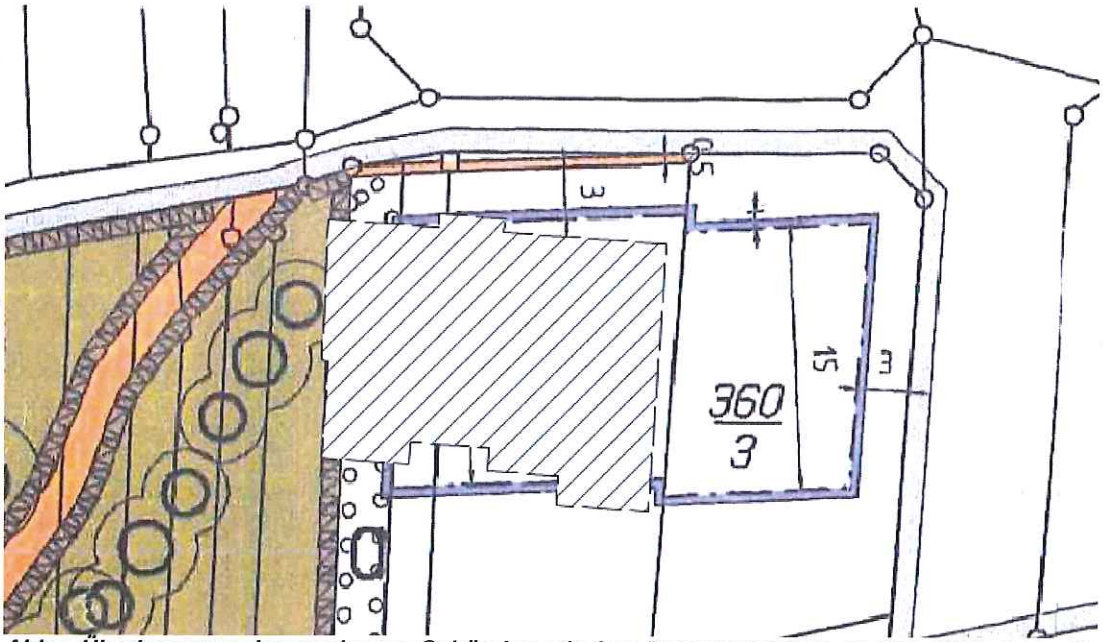


Abb.: Überlagerung des geplanten Gebäudes mit dem Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“

Aufgrund des bestehenden Baufensters, festgesetzt durch Baugrenzen nach § 9 Abs.1 Satz 2 i.V.m. § 23 BauNVO, ist jedoch eine Realisierung der gewünschten Nutzung nur unzureichend mit der verfügbaren, bebaubaren Fläche möglich, ohne dabei die vom Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ zugelassene, maximale Traufhöhe von 4,8 m zu überschreiten. Alternativ wäre ausschließlich eine der gewünschten Nutzungen als reines Wohngebäude oder als Dienstleistungsstandort in funktionaler Ausführung möglich.

Eine sinnvolle, und sich in die bereits bestehende Nachbarbebauung einfügende Lösung kann deshalb nur durch eine Änderung des Baufensters erfolgen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 4. Änderung als Teiländerung des Bebauungsplanes „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ sollen, unter den Aspekten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer effizienten Ausnutzung verfügbarer Baufläche die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die, in diesem Gebiet von der Gemeinde gewünschte Nutzung als allgemeines Wohngebiet realisieren zu können. Dabei soll, wie bereits im Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ vorgesehen, eine Parallelnutzung von Wohnen und dem Wohnen nicht störende Dienstleistung, möglich sein.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Erschließung Verkehr

Die Erschließungsstraßen sind Bestand und werden von der Planung nicht berührt.

3.2 Geplante Bebauung

Die geplante Bebauung sieht eine offene Bauweise aus Doppelhäusern mit Wohnnutzung sowie dem Wohnen nicht störende Dienstleistungsnutzung und Eingeschossigkeit vor. Räumlichkeiten zum Wohnen und für Dienstleistungen sind dabei parallel nutzbar.

Die Traufhöhe, gemessen am Bezugspunkt, beträgt dabei die, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Mühlweisen 3. Änderung und Erweiterung“ in Punkt 2.1 festgesetzten 4,8 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut, gemessen von der Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, in Gebäudemitte.

3.3 Immissionen, Emissionen

Durch die geplante Wohn- und Dienstleistungsnutzung sind Immissionen auf die umgebende Bebauung nur in, gemessen am vorhandenen allgemeinen Wohngebiet, vertretbarem Maße zu erwarten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das ausgewiesene Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitung mit elektrischer Energie versorgt. Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für die privaten Bauherren die Brauchwassernutzung.

3.5 Umweltverträglichkeit

Da es sich um eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird kein Umweltbericht notwendig.

Betreffend den Schutzgütern

- Boden
- Wasser
- Arten/Biptope
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Kann folgend festgehalten werden:

Schutzgut Boden:
Die Böden sind landwirtschaftliche zum Teil intensiv genutzt. Belastungen sind keine bekannt.

Schutzgut Wasser:
Offene Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung nicht vorhanden. Grundwasserabstand ist als mittel bis gering zu bezeichnen.

Schutzgut Klima/Luft:
Aufgrund des Umfanges der Planung ist eine Behinderung von Kaltluftabfluss nicht gegeben.

Schutzgut Arten und Biotope:
Der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereiches stellt sich als eine unregelmäßig gemähte Glatthaferwiese dar in der direkten Benachbarung des Anwesens "Am Oberbach 2". In der Krautschicht dieser Wiesenfläche findet sich – wie fast überall – aufgrund der Nutzung als Mähwiese ein nur wenig differenziertes Artenpotential an Krautvorkommen. Die vorgefundene Wiesenflora ist artenverarmt und dominiert von stickstoffliebenden Arten wie Quecke, Weidelgras, Lieschgras und anderen schnittverträglichen Kräutern. Diese Fläche ist hinsichtlich Ihres Artenspektrums eindeutig den Glatthaferwiesen (Arrhenatherum elatior – Br.-Bl. 1919) zuzuordnen, wobei eine Differenzierung hinsichtlich Artenreichtums hier entscheidend von der Schnitthäufigkeit abhängig gemacht werden muss.

Eine genauere Aussage hierzu kann jedoch zu einem so frühen Zeitpunkt im Jahr nicht gemacht werden, da Gräser gerade erst und Kräuter noch nicht anfangen zu wachsen und somit eine Durchsetzung mit später durchtreibenden Kräutern nicht beurteilt werden kann.

Im Anschluss an den Pflegeweg (Dienstbarkeitsweg) wurde ein Randstreifen von ca. 3-5 m Breite vor wenigen Tagen bis auf den Boden abgemulcht. Aufgrund der noch vorhandenen Pflanzenreste und Gehölz-/Wurzelstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass hier ein Brombeergebüsch mit vereinzelten Sträuchern stand. Die Fläche stellt sich jetzt als mehr oder weniger offene Bodenfläche ohne Gras-Kraut-Bewuchs dar. Innerhalb der Fläche wurden an verschiedenen Standorten noch vorhandene Einzelbäume belassen.

Es handelt sich hierbei um Zwetschgen-Wildlinge, eine kleinere Strauchgruppe und um eine schwachwüchsige Lärche. Die Standorte sind im Plan eingetragen. Als erhaltenswert kann lediglich die westlichste der drei Wildzwetschgen eingestuft werden. Diese hat einen Stammdurchmesser von ca. 50 cm, einen Kronendurchmesser von ca. 8 m und eine Höhe von ebenfalls ca. 7-8 m. Der Baum ist vital und ohne Beschädigungen.

Die Wiese in der jetzigen Form ist als Brutplatz für Vögel ungeeignet, weil zu oft gemäht und zu siedlungsnah, bzw. zu hohen Störfaktoren unterworfen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die Wiese als Nahrungshabitat für Ubiquisten und auch seltenere Vogelarten dient. Diese können in den westlich sich anschließenden Gehölzflächen Quartier finden - und auch brüten, da die Störfrequenz des Menschen hier stark nachlässt.

Solche Wiesenflächen, wie wir sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorfinden, sind in der Umgebung nicht selten und in größeren Flächen vorhanden. Es ist zu vermuten, dass am Bachlauf die Bisamratte vorhanden ist. Diese ist jedoch nicht auf die Wiese angewiesen, sondern hält sich haupt-

sächlich am Ufer und in den Gehölzflächen des Triefenbaches auf. Von einer mäßigen Wichtigkeit wäre das bereits abgemulchte Brombeergestrüpp gewesen, welches sicherlich als Dickung, den Kleintieren (Mäuse, Hasen...), die sich im Bereich der Wiese aufgehalten haben, als Zuflucht und Unterschlupf gedient hatte.

Die Wiese verliert den größten Teil ihrer Bedeutung als Freifläche für die Fauna mit dem Verlust der Hecke als schnell erreichbarer Unterschlupf und Schutzstreifen. Aufgrund der relativ hohen Schnitthäufigkeit, die sich aus dem gleichförmigen Bewuchs der Wiese ergibt, ist nicht anzunehmen, dass eine hohe Diversität und damit eine hohe Bedeutung für Insekten gegeben ist.

Eine Aussage über nachtaktive Jäger und auch die Feldmauspopulation konnte nicht überprüft werden, ist aber aufgrund des Umfeldes und des Bewuchses sehr wahrscheinlich. Die Maßnahme sollte auf jeden Fall einen ausreichend breiten Schutzstreifen zum Pflegeweg und zum Triefenbach haben - und dieser sollte in naturnaher Form angelegt sein - das heißt - weniger Blütensträucher und mehr heimische Gehölze, um eine weitere Beeinträchtigung der Gehölzflächen am Tiefenbach zu unterbinden.

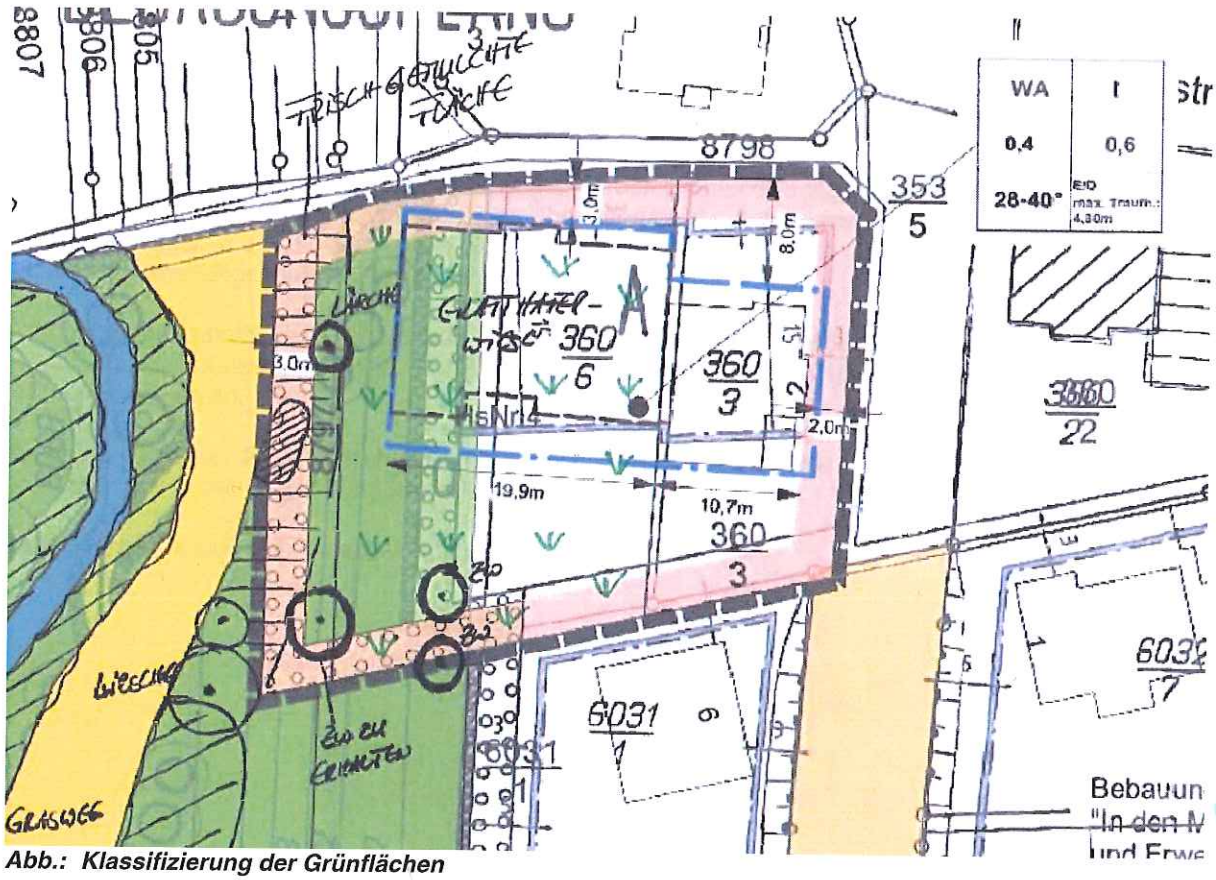


Abb.: Klassifizierung der Grünflächen

Schutzgut Landschaftsbild:
Das Landschaftsbild wird durch die Planung im Bestand (Innenbereich) nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch:
Der Erhalt gesunder Lebensverhältnisse sowie der Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung werden durch die Planung im Innenbereich nicht berührt.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter:
Boden-, Bau-, Garten- und Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Die gegebene Bestandssituation wurde vom Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern überprüft.

Für die 67 m² große Fläche im Westen des Geltungsbereiches der Teiländerung des Bebauungsplanes, die im Bebauungsplan „In den Mühlwiesen 3. Änderung und Erweiterung“ wird ein Ausgleich auf dem ca.38.000 m² großen Ökokonto „Im Ried“, Flurstück 2321/1, der Gemeinde Venningen in gleicher Größe festgesetzt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5. Abwägung

Es wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3/4 (2) BauGB und eine Offenlage nach 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die dortigen Anregungen wurden, soweit sie von Bedeutung für das Verfahren und den Beschluss des Bebauungsplans „In den Mühlweisen 4. Änderung als Teiländerung“ waren umgesetzt und übertragen. So wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Unter dem Punkt 3.5 in der Begründung wurde das Ökokonto benannt:
  Als Ausgleich wird das Ökokonto „Im Ried“ der Gemeinde Venningen verwendet.
  Dieses befindet sich auf dem Flurstück 2321/1, an der nördlichen Gemarkungsgrenze.
  Von dem insgesamt ca. 38000 m² großen Fläche werden 67 m² abgebucht.

- Eine Artenschutzuntersuchung mit Begehung wurde von Frau Dipl. Ing (FH) Caroline Engelhardt durchgeführt und in Punkt 3.5 der Begründung unter „Schutzgut Arten und Biotope“ ergänzt.

- Es wurde eine Verkleinerung des Baufensters durch Verschiebung der Baugrenze von Westen nach Osten durchgeführt. Somit wurde eine Überlagerung der bebaubaren Fläche mit dem Überschwemmungsgebiet des Triefenbaches vermieden. In die Plandarstellung wurde die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes übertragen.

- Der außerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung verlaufende Fußweg wurde gemäß der aktuellen Katasterunterlage eingetragen und schließt nun auch direkt an den nördlichen Erschließungsweg an.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans wurde eine erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Hierbei ergaben sich keine neuen Anregungen.