
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MANNEBACH

Teilgebiet „Ober der Kirch“

Begründung zum Bebauungsplan

und

Landespflegerischer Beitrag

1 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Mannebach liegt im nahen Einzugsbereich des Mittelzentrum (MZ) Saarburg und im weiteren Bereich des Mittelzentrum mit Teilfunktion (MZT) Konz.

Das Ortsbild von Mannebach wird im Ortskern von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Im Umfeld des Ortskernes überwiegt die Wohnnutzung. Handel und Gewerbe sind kaum vertreten.

In der Ortslage stehen zur Zeit keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung. Das Wohngebiet „Im Herket“ bietet keine freien Bauparzellen mehr. Um den akuten Bedarf an Bauflächen Rechnung zu tragen, beschloß die Ortsgemeinde Mannebach die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Ober der Kirch“.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskernes von Mannebach. Die Grenze des Geltungsbereiches wird im Norden von den bebauten Grundstücken bzw. privaten Grünflächen gebildet, im Osten ebenso von den bebauten Parzellen und dem Wirtschaftsweg, im Süden entlang der bestehenden Obstbaumwiese bis zur Parzelle 271, im Westen entlang der Parzelle 283 und verspringt in östliche Richtung zu den zum Friedhof gehörenden Teilbereiche der Parzelle 272/2.

Das zukünftige Baugebiet erstreckt sich in einer Länge von ca. 220 m und einer Breite von ca. 150 m. Die Höhenlage liegt zwischen 240 und 280 Meter ü. N.N.. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3,05 ha. Die überplanten Flächen werden derzeit als Weide- und Wiesenland genutzt.

1.3 Vorbereitende Bauplanung und übergeordnete Planungen

1.4 Raumordnungsplanung

Laut Regionalem Raumordnungsplan der Region Trier hat die Ortsgemeinde Mannebach die besondere Funktion „Landwirtschaft“ (L). Die weiteren Funktionsbereiche Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) sollen sich im Rahmen der Eigenentwicklung weiterentwickeln. Die Flächen des Plangebietes sind als landwirtschaftliche Nutzflächen, einschließlich Grenzertragsböden dargestellt.

Mannebach liegt in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück. Dort ist die Erholungsfunktion und der Schutz der Landschaft zu sichern.

Ein Wasserschutzgebiet ist als geplant dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg sind die Flächen als gemischte Bauflächen gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

1.4.1 Landschaftsplanung

Der Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich zur Zeit im Verfahren. Seine Zielsetzungen sehen im wesentlichen der Erhalt und eine Nutzungs-Extensivierung der Flächen vor. Die Ziele werden als Grundlage für die Zielsetzungen des GOP (Landespflegerische Zielvorstellungen ohne das Vorhaben) im Detail dargestellt.

1.5 Weitere Planungsvorgaben

Die Planung vernetzter Biotopsysteme hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bestand und Entwicklungsziel „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ ausgewiesen.

Mannebach liegt außerhalb der Priorität „Schwerpunkt Streuobst“ mit der ein großer Teil der Saargau-Randhöhen belegt ist.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet (Schutzzone III), für die besondere Schutzbestimmungen gelten.

Die Ortsgemeinde Mannebach verfügt über ein sogenanntes „Öko-Konto“. Die Flächen befinden sich in der Nähe des Ortsteils „Kümmern“ (Gemarkung Mannebach, ca. 1,2 km nord-westlich des Plangebietes). Hier ist die Sanierung des Biotops „Im rothen Acker“ mit ca 5000 m² Fläche vorgesehen. Die zur Kompensation vorgeschlagene Fläche wird zur Zeit als Pferdeweide genutzt und befindet sich in direkter Nähe des Biotops.

1.6 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um den akuten Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten, beschloß die Ortsgemeinde Mannebach die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich „Ober der Kirch“.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Errichtung eines Baugebietes für ca. 22 Einzelhäuser.

Die Grünflächenausweisungen haben neben der gestalterischen (Auflockerung der Bebauung) und sozialen Funktion (Kinderspielplatz mit Kommunikationsbereich etc.) insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Mit dem Bebauungsplan werden gleich mehrere Ziele der Raumordnung und des Städtebaus erreicht:

1. Der südliche Ortsrand wird städtebaulich gefaßt und eine Abgrenzung der umbauten Ortslage zum Außenbereich erzielt.
2. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“ wird durch die kleinteilige Parzellierung und dem mit dem Bebauungsplan verbundenen landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen.
3. Bei der Planung werden die aufgrund der Örtlichkeit vorgegebene Teilziele berücksichtigt. Hierzu zählen:
 - die Erhaltung des Baumbestandes durch Integration in private bzw. öffentliche Grünflächen (soweit möglich)
 - die Freihaltung des gehölbewachsenen Steilhanges von einer Bebauung (zur natürlichen Einbindung der Bebauung in die Landschaft)
 - die Freihaltung der östlich des Wirtschaftsweges gelegenen Parzellen von jeglicher Bebauung
 - die landwirtschaftliche Einbindung des zukünftigen Baugebietes durch Bildung eines neuen Ortrandes, östlich des Wirtschaftsweges, durch Anpflanzung großkroniger Bäume.

1.7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Planungen werden ca. 3,05 ha. Wiesen- und Weideflächen beansprucht. Es werden 1,75 ha. als Mischgebiet ausgewiesen mit insgesamt 22 Baugrundstücken und einer maximalen Versiegelungsfläche von 0,3 ha. Als festgesetzte öffentliche Grünflächen sind 0,20 ha. vorgesehen, die sich hauptsächlich als öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz charakterisieren lassen. Die 4,0 m breite Erschließungsstraßen A+B (mit einseitigem Bürgersteig der Planstraße A) haben auf der gesamten Länge eine Fläche von 0,20 ha. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unmittelbar in der Nähe der neuen Bebauung, südwestlich des Verfahrensgebietes, 0,34 ha. ausgewiesen und im weiteren Umfeld, in der Nähe des Ortsteils Kümmeren, weitere 0,60 ha. Im Süden des Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche, deren Nutzung sich als Obstbaumwiese deklarieren läßt, mit einer Gesamtfläche von 0,37 ha. festgesetzt. Sie dient ebenfalls durch gezielte Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzfläche. Desweiteren sind 0,07 ha. Versickerungsmulden entlang der Planstraßen ge-

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

plant. Als Flächen für den Gemeinbedarf, hier Bürgerhaus, werden 0,06 ha. entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen. In östlicher Richtung verläuft ein Wirtschaftsweg mit einer Fläche von 0,03 ha. Ein Fußweg mit 0,03 ha. Fläche verbindet das Neubaugebiet mit dem Ortskern von Mannebach.

Der visuelle Charakter des Ortsbildes Mannebach wird sich durch das Neubaugebiet nachhaltig ändern. Städtebaulich sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die das harmonische Gepräge des Altortes nicht überlagern. Durch gezielte Maßnahmen muß ebenso auf eine behutsame Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft geachtet werden. Hierzu zählen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes, die Erhaltung der markanten, landschaftsbild prägenden Elemente und die geplante Bebauung sollte sich in ihrer Art in die ortsübliche Bestandsbebauung einfügen. Störenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt werden ferner durch die offene, aufgelockerte Bebauung, die geneigte Dachform, die Eingrünung der Haupt- und Nebengebäude, der neue eingegrünte Ortsrand sowie durch die maximale 2-geschossige Bebauung, mit festgesetzten maximalen Firsthöhen, und der relativen Grundflächenzahl (GRZ: 0,3) begegnet.

Mehrbelastungen der Infrastruktur sind in folgenden Bereichen zu erwarten:

1.7.1 Verkehr

Zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der Schulstraße sowie der Ortsdurchgangsstraße

1.7.2 Energieversorgung

Bei 22 zusätzlichen Gebäuden eher unwesentlich

1.7.3 Wasserversorgung

Zusätzliche Bereitstellung von ca. 2000 m³ Wasser p.a.

1.7.4 Schule/Kindergarten

Mittelfristig geringfügige Erhöhung des Beförderungsvolumens im Schüler- und Kindergartenverkehr

1.7.5 Abwasserentsorgung

Zusätzliches Schmutzwasseraufkommen von ca. 2000 m³ p.a.

1.7.6 Oberflächenwasser

Aufkommen von zusätzlichem Oberflächenwasser durch Versiegelung

1.7.7 Abfallentsorgung:

Zusätzliche Schleifenfahrt für Müllfahrzeuge erforderlich

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Raumnutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Wiesen- und Weideland genutzt. Außerdem befinden sich einige Obstbäume auf den Grünlandflächen. Im Norden und Nordosten sind Hausgärten und privates Gartenland vorhanden. Im Osten schneidet die Schulstraße, die in einen Wirtschaftsweg übergeht, das Gebiet.

Die im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich des B-Planes anschließenden Flächen sind bebaut. Nordwestlich befindet sich die Kirche mit dem Ortsfriedhof. In alle übrigen Richtungen schließt sich die freie Landschaft an, die hauptsächlich von Wiesen und Weiden geprägt ist. Einige Flächen (überwiegend die steileren Hangbereiche) sind mehr oder weniger locker mit Gehölzen (überwiegend Obstbäumen) bestanden.

Der Ort Mannebach wird im Ortskern von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Im weiteren Umfeld des Ortskernes überwiegt die reine Wohnnutzung. Handel und Gewerbe sind kaum vertreten. Mannebach hat - zusammen mit dem Ortsteil Kümmeren - 310 Einwohner.

Die Umgebung von Mannebach wird zu Erholungszwecken genutzt. Zwei örtliche Rundwanderwege, von denen aus das Plangebiet übersehbar ist, führen durch den Ort.

2.2 Ermittlung der abiotischen und biotischen Landschaftsfaktoren

2.2.1 Naturräumliche Gliederung, Relief

Naturräumlich liegt das Plangebiet in den "Saargau-Randhöhen" (Naturräumliche Einheit 260.3) innerhalb der Haupteinheit 260 "Mosel-Saar-Gau und Ostluxemburger Gutland". Die Firstlinie dieser Höhen erstreckt sich in Süd-Nord-Richtung, nach Osten fallen die Hänge zum Tal des Mannebaches hin steil ab. Die Hänge sind durch zahlreiche Dellen, Trockentälchen und Täler mit perennierendem, periodischem oder episodischen Abfluß lebhaft gegliedert. Der Ort Mannebach liegt an der Mündung eines solchen Baches in den Mannebach und ist tief in das Seitental eingebettet. Das Plangebiet schließt sich im Süden an die Bebauung des Ortes an und liegt hangaufwärts in einer Höhe zwischen 240 und 280 m ü. NN.

2.2.2 Geologie und Böden

Geologisch liegt der Ort Mannebach im Oberen Buntsandstein, der aus rotbraunen, tonigen, feinkörnigen Sandsteinen, z.T. auch aus Konglomeraten und Schieferthon besteht. Zum Teil hat sich das anstehende Gestein mit eingeschwemmten Kalk- und Mergelmaterial des Unteren Muschelkalkes gemischt, der auf den höheren Höhen des Bergrückens westlich des Untersuchungsgebietes ansteht.

Die Böden, die sich aus diesem Ausgangsmaterial entwickelt haben, sind je nach Standort überwiegend mittel- bis flachgründige Buntsandsteinranker und Rostbraunerden, z.T. auch Podsole und Pseudogleye. Sie bestehen aus schluffigem oder lehmigem Sand, der basenarm ist.

2.2.3 Wasserhaushalt

2.2.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Buntsandstein sind je nach Schicht unterschiedlich. Durch silikatisches Bindemittel harte und klüftige Felszonen wechseln sich mit schwach verfestigten Partien ab, die eine hohe Speicherkapazität besitzen. Insgesamt läßt sich das anstehende Gestein daher als kombinierter Poren-/Kluftgrundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit ansprechen. Das Grundwasser tritt z.T. aus Schicht-, Störungs-, Talrand- und Talbodenquellen aus; im Plangebiet sind jedoch keine Quellen vorhanden.

2.2.3.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Unterhalb des Geltungsbereiches durchfließt ein Bach, der z.T. verrohrt ist, den Ort Mannebach. Er kommt von Westen und mündet wenige Hundert Meter hinter dem Ort in den Mannebach. Der Mannebach selbst fließt östlich des Plangebietes und wird von diesem durch einen Bergrücken getrennt, so daß hier keine direkten Beziehungen vorhanden sind.

2.2.4 Klima

Das Makroklima des Untersuchungsraumes ist ein maritim-kontinentales Übergangsklima. Die durchschnittlichen Niederschlagshöhen betragen etwas weniger als 750 mm/a. Das Mesoklima des Plangebietes wird durch seine Grünlandflächen geprägt. Auf gehölzfreien Flächen wie diesen entsteht in klaren Nächten durch ihre hohe Abstrahlung besonders kalte Luft und sie bleiben auch tagsüber kühler als bebaute Flächen. Dennoch besitzen Offenlandflächen eine im Verhältnis zu Gehölzbeständen relativ hohe Temperaturamplitude.

2.2.5 Fauna und Flora

2.2.5.1 Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes ist ein Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum). In den tieferen Lagen handelt es sich um eine mäßig basenarme Ausbildung (d.h. eine arme Ausbildung reicher Wälder), darüber würde der typische Perlgras-Buchenwald wachsen. Eine Auswahl bodenständiger Gehölze sind Buche, Hainbuche, Traubeneiche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose.

2.2.5.2 Reale Vegetation

Die reale Vegetation wurde in zwei Durchgängen im September 1996 und im April 1997 kartiert. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus verhältnismäßig intensiv genutzten Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Ihr kennzeichnendes Artenspektrum ist dem Anhang zu entnehmen. Am südlichen Rand des Gebietes befindet sich in einem verhältnismäßig steilen und z.T. stufigen Bereich ein lockerer Gehölzbestand, der überwiegend aus Obstbäumen besteht. Inmitten des Plangebietes ist eine Obstbaumreihe aus Apfelbäumen der Ertrags- und Altersphase mit teilweise mächtigen Stammumfängen vorhanden, von denen in jüngster Zeit jedoch einige gefällt wurden.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist kleinteilig und reich strukturiert. Es handelt sich um Flächen im direkten Anschluß an die Bebauung bzw. um Bereiche mit einer bestehenden Bebauung. Dementsprechend sind die Flächen als Zier- oder Nutzgärten angelegt, außerdem sind einige Wiesen und Obstwiesen vorhanden. Die Baumarten und -größen sind dem Bestandsplan zu entnehmen. An den Friedhof anschließend ist eine Wiesenbrache vorhanden; das dort kartierte Artenspektrum ist im Anhang aufgelistet.

Im nördlichen und nordwestlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich die Bebauung des Ortskernes bzw. die Kirche mit dem Friedhof. Nach Westen und Osten schließen sich z.T. obstbestandene Wiesen und Weiden an. Im Südwesten wird das Plangebiet durch dichte Hecken und Gehölze begrenzt, im Süden setzt sich die im südlichen Rand des Gebietes vorhandene Obstwiesenstruktur fort.

2.2.5.3 Tierwelt

Anhand der Biotopstruktur lassen sich Rückschlüsse auf die wahrscheinlich vorhandene Fauna durchführen.

Durch das Zusammenspiel von Offenland und Gehölzstrukturen (Hecken und einzelne Bäume) bietet das Plangebiet im Zusammenhang mit seiner Umgebung einer großen Anzahl unterschiedlicher Tierarten (besonders Vögel und Kleinsäuger) Lebensraum und Nahrungsangebot. Hinzu kommt, daß die z.T. alten und totholzreichen Obstbäume i.d.R. Höhlenbewohner und eine Vielzahl von Insekten beherbergen.

2.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Charakter der Landschaft um Mannebach wird maßgeblich durch den muldenartigen Taleinschnitt der Saargauer Randhöhen geprägt, in dem sich Mannebach befindet. Entsprechend der verhältnismäßig steilen Hänge in der Umgebung des Ortes werden die Flächen vorwiegend als Grünland und Obstwiesen genutzt. Die an einigen Stellen vorhandenen Geländestufen sind zumeist von Hecken und Gehölzen bewachsen, so daß eine kleinräumige und reich strukturierte Landschaft entsteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich oberhalb einer Geländestufe, unterhalb derer die Bebauung des Ortes - von Ausnahmen abgesehen - bislang endet. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in eine als Grünland genutzte Geländemulde eingebettet, deren Grenzen durch zwei Hangrücken entlang der Friedhofserweiterung und des Wirtschaftsweges im Osten gebildet werden. Lediglich die Flächen östlich dieses Wirtschaftsweges befinden sich in einer exponierten und dem übrigen Gebiet abgekehrten Lage.

Der Ort Mannebach ist in seinem Kern durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die weitgehend erhaltene Dorfstruktur stark ländlich-dörflich geprägt. In den Randbereichen dominiert eine Wohnbebauung verschiedenen Alters und Stils. Nordöstlich des Plangebietes ist eine z.T. noch im Bau befindliche Neubausiedlung mit unterschiedlichen Bauformen vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzende Kirche befindet sich in einer „herausragenden“ Lage etwas erhöht über dem Ort, so daß sie schon von weitem gut als „Wahrzeichen“ sichtbar ist.

3 ZUSTANDBEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Schutzgut Boden

3.1.1 Schutzwürdigkeit/Eignung

Die Schutzwürdigkeit von Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut und nicht ersetzbar ist.

Der Landschaftsplan weist die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes als Böden mit einer Wertzahl der Bodenschätzung zwischen 35 und 45 aus; sie erreichen damit eine mittelmäßige Bewertung für die landwirtschaftliche Nutzung. Der westliche Teil ist als Grenzertragsstandort gekennzeichnet.

Die Wasserleitfähigkeit der vorkommenden Böden ist wegen ihrer hohen Sandanteile hoch; ihre Pufferkapazität gering bzw. stellenweise auch mittel.

Die Vorbelastung der Böden kann aufgrund der Grünlandnutzung als gering eingestuft werden.

3.1.2 Empfindlichkeit

Eine hohe Empfindlichkeit besteht bei allen unversiegelten Böden gegenüber Überbauung und Versiegelung, weil damit die gegebenen Bodenfunktionen vollständig zerstört werden. Gegenüber einer Verdichtung sind die vorhandenen Böden durch ihren geringen Tongehalt nur mäßig empfindlich.

3.1.3 Schutzbedürftigkeit

Entsprechend der hohen Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gegenüber einer Flächenversiegelung sind die Böden so weit wie möglich unversiegelt zu erhalten. Schadstoffeinträge müssen aufgrund der geringen Pufferkapazität möglichst vermieden werden. Vor Bodenverdichtungen sollte der Boden geschützt werden, bzw. nach Abschluß der Bauarbeiten sollte das natürliche Bodengefüge wieder hergestellt werden.

3.2 Schutzgut Wasser

Die Untersuchungen des vorliegenden Grünordnungsplanes beschränken sich auf das Grundwasser, da im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

3.2.1 Schutzwürdigkeit/Eignung

Im Untersuchungsraum sind relativ ergiebige Grundwasservorkommen vorhanden und das Filtrationsvermögen des Gesteins ist dadurch hoch, daß es sich um einen Poren- (Kluft-) grundwasserleiter handelt. Hieraus ergibt sich eine hohe Eignung des Gebietes für die Wassergewinnung. Dies spiegelt sich darin wieder, daß das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone 3) liegt, also auch für die Wassergewinnung genutzt wird. Eine Vorbelastung des Grundwassers durch Stoffeinträge ist nicht bekannt.

3.2.2 Empfindlichkeit

Aufgrund der ergiebigen Grundwasservorkommen bei einer gleichzeitig guten Filterwirkung des Buntsandsteins gegenüber Schadstoffen wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers insgesamt als mittel eingestuft

Da die sandigen Böden jedoch eine nur geringe Pufferkapazität gegenüber Versauerung aufweisen, ist die Versauerungsgefahr - besonders bei oberflächennahen Grundwasservorkommen - hoch.

3.2.3 Schutzbedürftigkeit

Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III) liegt, ist die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers hoch. In der Schutzverordnung ist im einzelnen geregelt, welche Verbote zum Schutz des Wassers zu beachten sind. Diese Verbote beziehen sich u.a. auch auf die Abwasserbeseitigung und auf den Straßen- und Wegebau. Einzelheiten der Verordnung sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

3.3 Schutzgut Klima

3.3.1 Schutzwürdigkeit/Eignung

Durch die hohe Kaltluftproduktion des Plangebietes in Verbindung mit der dort bestehenden unbelasteten Luft erhalten die Flächen eine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt durch die Schwerkraft hangabwärts und versorgt so den Ortskern von Mannebach mit Frischluft.

Die Luftbelastung des Ortes ist jedoch als verhältnismäßig gering einzustufen, da Belastungen lediglich durch Hausbrand und die Landwirtschaft entstehen. Außerdem ist der Ort ringsum von weiteren Offenlandflächen umgeben. Der Kaltluftzustrom wird zwar auf diesen Flächen z.T. durch Hecken oder Gehölze gebremst, die Kaltluftversorgung von Mannebach kann trotzdem als gut beurteilt werden. Den Flächen des Plangebietes kommt daher nur eine mittelmäßige klimatische Bedeutung für den Ort zu.

Die klimatische Eignung des Plangebietes für eine Wohnbebauung wird als hoch bewertet, weil der überwiegende Teil der Fläche bedingt durch die Muldenlage und die nach Süden und Westen angrenzenden Gehölzbestände verhältnismäßig geschützt liegt. Die Lage am Hang wirkt sich ebenfalls positiv auf das Bioklima aus, da hier die Neigung zur Nebelbildung und zur Anreicherung von Schadstoffen geringer ist als in der Talsohle.

3.3.2 Empfindlichkeit

Eine besondere Empfindlichkeit der klimatischen Situation im Plangebiet ist lediglich insoweit gegeben, daß bei einer Veränderung des Geländeklimas der Bebauungsplanflächen durch die geplante Nutzungsänderung auch Auswirkungen auf den Ort Mannebach zu erwarten sind.

3.3.3 Schutzbedürftigkeit

Aufgrund der vorhandenen klimatischen Funktion der Bebauungsplan-Flächen für den Ort Mannebach sind die klimatischen Belange bei der städtebaulichen Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Zwar verlieren die Flächen durch eine Bebauung einen Großteil ihrer klimatischen Funktion, dennoch sollte darauf geachtet werden, daß weiterhin Luftbewegungen in Richtung Ortskern stattfinden können, d.h. die Bebauung darf keine undurchlässigen Riegel quer zur Fließrichtung bilden.

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

3.4.1 Schutzwürdigkeit/Eignung

Die Schutzwürdigkeit des Biotoptypenbestandes wurde in Anlehnung an das Verfahren des *ARBEITSKREISES GRÜNORDNUNGSPLANUNG* anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Vorhandensein eines gesetzlichen Schutzstatus
- Seltenheit der Standortbedingungen (Entwicklungspotential)
- Nutzungsintensität bzw. Naturnähe
- Biotoptypenspezifische Vielfalt an Arten sowie Strukturvielfalt
- Bedeutung im größeren räumlichen Zusammenhang (Biotopverbund)

Der Wert des obstbestandenen Steilhanges im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und der angrenzenden Flächen ist hoch. Diese Flächen besitzen eine hohe Strukturvielfalt und werden vergleichsweise gering genutzt. Sie stellen ein bedeutendes Tierhabitat - besonders für Vögel des Halboffenlandes - dar und sind in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Schongebiet kartiert.

Die Biotoptypen innerhalb der Ortslage wie die Ziergärten, das Grabeland und die dort vorhandenen Obstwiesen sind verhältnismäßig gering zu bewerten. Die intensive Nutzung und Pflege dieser Flächen verursachen Störungen, die die Ansiedlung empfindlicher Arten verhindern.

Ähnliches gilt für das intensiv genutzte Grünland, welches sich über den größten Teil des Plangebietes erstreckt. Eine höhere Bewertung ist jedoch deshalb erforderlich, weil die Flächen im Zusammenhang mit den angrenzenden hochwertigen Biotoptypen des Steilhanges eine Bedeutung für Tierarten haben, die als Lebensraum sowohl Gehölzstrukturen als auch offene Flächen benötigen.

Die Brache östlich des Friedhofes ist ungenutzt und hat dadurch einen gewissen Strukturreichtum erlangt. Ihre Schutzwürdigkeit ist mittel zu bewerten.

Die vorhandenen alten Obstbaumbestände sind ebenfalls als mittel schutzwürdig zu bewerten. Sie bieten - gerade durch abgestorbene Partien - für eine Vielzahl von Tierarten Lebensraum und Nahrungsgrundlage.

3.4.2 Empfindlichkeit

Die Kriterien, die Aussagen über die Empfindlichkeit eines Biotoptypes zulassen, sind folgende:

- Ersetzbarkeit bzw. Wiederbesiedlungsmöglichkeit
- Empfindlichkeit gegenüber den Einwirkungen des Vorhabens
- Seltenheit bzw. Gefährdung (Rote Liste)

Die Biotoptypen innerhalb der Ortslage sind - abgesehen von den im Plan-Nr. 1 eingezeichneten, älteren Bäumen, die nicht in planerisch absehbaren Zeiträumen gleichwertig ersetzt werden können - leicht wiederherstellbar. Sie sind innerhalb des Ortes häufig zu finden und besitzen keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Einwirkungen des Vorhabens.

Ähnliche Aussagen können für die Grünlandflächen und die Brache gemacht werden. Sie sind zwar nicht ebenso schnell gleichwertig wiederherzustellen oder zu ersetzen, doch auch hier ist ein Ersatz innerhalb von planerisch absehbaren Zeiträumen möglich.

3.4.3 Schutzbedürftigkeit

Aus der Bewertung von Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen läßt sich auf eine besondere Schutzbedürftigkeit der Hangbereiche im Süden des Plangebietes schließen. Sie dürfen durch die geplante Bebauung nicht zerstört werden. Von diesen Flächen ist nach Möglichkeit auch ein gewisser Abstand zu halten.

Einzelne, besonders wertvolle Obstbäume sind ebenfalls zu erhalten (vgl. Plan-Nr. 2). Eine Integration in die Bebauung (öffentliche oder private Grünflächen) ist möglich.

Die Brache und die Wiesenflächen haben - gerade im räumlichen Zusammenhang - eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Da sie jedoch ersetzbar sind, ist eine Inanspruchnahme durch die geplante Bebauung vertretbar.

Die übrigen Biotoptypen innerhalb der Ortslage können aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes problemlos in Anspruch genommen werden.

3.5 Schutzgut Landschaft / Freiräume für die Erholung

3.5.1 Schutzwürdigkeit/Eignung

3.5.1.1 Landschafts- und Ortsbild:

Der landschaftsästhetische Wert der Umgebung von Mannebach ergibt sich zum einen aus der kleinteiligen und vielfältigen Struktur der Landschaft, die ein hohes Maß an Sinneseindrücken ermöglicht.

Zum anderen ist durch die Ursprünglichkeit der Landschaft ein hoher landschaftlicher Wert gegeben. Die gewachsene, dörfliche Struktur im Ortskern ist deutlich erlebbar. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen läßt noch sehr gut die natürlichen Gege-

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

benheiten erkennen, die traditionell viel stärker als heute üblich berücksichtigt wurden: Steile Partien sind mit Gehölzen bestanden, sanftere werden als Wiesen genutzt, sonnige Südhänge dienen bevorzugt der Anlage von Obstwiesen. Auch die Bebauung orientiert sich am vorhandenen Relief. Hierdurch erhält die Landschaft ihre eigene, unverwechselbare Prägung.

Strukturen innerhalb des Plangebietes, die besonders zu dieser Prägung beitragen, sind die z.T. alten und mächtigen Obstbäume (ganz besonders hervorzuheben ist der Birnbaum in der Nähe des Wirtschaftsweges,), der Geländeversprung zur bestehenden Bebauung und der gehölzbewachsene, steile Rand des Plangebietes im Süden.

Die besondere räumliche Situation, in der sich die Kirche befindet, trägt stark zur Unverwechselbarkeit des Ortes bei.

Der Erlebniswert der Landschaft in der Umgebung von Mannebach ist durch die Vielzahl an unterschiedlichen Strukturen insgesamt sehr hoch einzuschätzen. Das Plangebiet selbst ist jedoch - abgesehen von dem südlichen Rand des Geltungsbereiches und den Gärten im nördlichen Bereich - verhältnismäßig strukturarm und daher für das Naturerleben nur von mäßigem Wert.

Der Landschaftsraum ist weitgehend in seiner kulturhistorischen Form erhalten und kann als nahezu unbelastet gelten.

3.5.1.2 Öffentliche Freiflächen:

Neben den Straßenräumen, die vielfach dank ihrer geringen Verkehrsbelastung auch als Freiflächen nutzbar sind, ist im Ortskern von Mannebach ein kleiner, mit Pflanzungen eingefasster öffentlicher Platz mit einem Brunnen vorhanden.

Neben dieser Fläche befindet sich ein öffentlicher Spielplatz von gut 600 m² Größe. Hier sind verschiedene Schaukeln, ein Holzhaus mit Rutsche, mehrere Bänke und ein Tisch, ein Sandkasten und eine Tischtennisplatte aufgestellt. Die Fläche und das Angebot sind verhältnismäßig groß. Leider sind keinerlei Gehölze als die Fläche abschirmende oder gliedernde Elemente vorhanden, so daß der Spielplatz kaum räumliche und gestalterische Qualität besitzt.

Dieser Spielplatz ist zwischen 100 m und ca. 400 m (Fußweg) von der zukünftigen Bebauung entfernt. Er ist damit für Kinder zwischen ca. 6 und 12 Jahren durchaus noch erreichbar und kann durch seine Größe und Ausstattung auch den Bedarf des Neubaugebietes weitgehend decken. Für jüngere Kinder ist die Entfernung jedoch zu groß so daß für sie ein Bedarf innerhalb des Plangebietes besteht. Ballspiele oder ähnlich raumgreifende Bewegungsspiele älterer Kinder und Jugendlicher sind nur eingeschränkt (im Straßenraum der vorhandenen Bebauung) auszuüben.

3.5.2 Empfindlichkeit

Die Flächen des Bebauungsplanes sind von dem gegenüberliegenden Hang aus, an dem auch die beiden Wanderwege entlangführen, gut einsehbar) und daher empfindlich gegenüber der vorgesehenen Nutzungsänderung. Andererseits liegt das Plangebiet größtenteils - ähnlich wie der alte Ortskern - in einer natürlichen Mulde, in der eine Bebauung nicht so sehr als Fremdkörper wirkt wie in einer exponierten Lage.

Die Flächen östlich des Wirtschaftsweges liegen vom Tal des Mannebaches aus gesehen auf der Höhe der das Tal begrenzenden Erhebungen und sind dort deutlich

und weithin sichtbar. Da aus diesem Blickwinkel zwischen diesen Flächen und dem Ortskern von Mannebach kein Zusammenhang mehr zu erkennen ist, besteht eine besonders hohe Empfindlichkeit dieser Flächen gegenüber einer Bebauung.

3.5.3 Schutzbedürftigkeit

Die Ortserweiterung von Mannebach an der Stelle des Plangebietes ist aus Sicht des Landschaftsschutzes differenziert zu bewerten. Einerseits wird sich das geplante Neubaugebiet über die natürlichen Gegebenheiten hinwegsetzen, da es den vorhandenen Geländeversprung, der derzeit die Bebauungsgrenze markiert, überschreiten wird, wodurch die Gefahr eines Eigenart-Verlustes der Landschaft gegeben ist.

Andererseits fügt sich der überwiegende Teil des Plangebietes (abgesehen von dem Teil östlich des Wirtschaftsweges) sehr gut in die natürliche Geländemulde ein, so daß das zukünftige Baugebiet verhältnismäßig wenig als Fremdkörper in der Landschaft wahrgenommen werden wird. Eine Bebauung dieser Flächen ist daher aus Sicht des Landschaftsschutzes vertretbar, wenn eine ausreichende Begründung des Baugebietes durchgeführt wird, die markanten, landschaftsbildprägenden Elemente erhalten bleiben und die Bebauung sich in ihrer Art in die ortsübliche Bebauung einfügt.

Auf eine Bebauung der Flächen östlich des Wirtschaftsweges muß auf jeden Fall verzichtet werden.

4 ABLEITUNG EINES LANDESPFLEGERISCHEN ZIELKONZEPTES

4.1 Landespflegerische Zielvorstellungen ohne das Vorhaben

Der Grünordnungsplan entwickelt seine Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplanes aus den Zielsetzungen des übergeordneten Landschaftsplanes. Sie werden, da der GOP ein landespflegerischer Fachplan ist, zunächst unabhängig von den gemeindlichen Planungen aufgestellt.

Ziel des Landschaftsplanes für die Wiesen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Strukturierung der Flächen. Ungenutzte Randstreifen und Kleinstrukturen sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Ein Mindestanteil an Gehölzen von 10% wird angestrebt. Düngemittel und Pestizide sind nur in dem Maß einzusetzen, daß Boden, Wasser, Luft und angrenzende Biotop nicht beeinträchtigt werden.

Die Obst- und sonstigen Gehölze des Plangebietes sollen erhalten und biotopverträglich genutzt werden. Die Grünlandnutzung innerhalb der Streuobstbestände im südlichen Hangbereich ist zu extensivieren.

4.2 Landespflegerische Zielvorgaben und Anforderungen an den Bebauungsplan

4.2.1 Erhalt der natürlichen abiotischen Lebensgrundlagen

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung ist ein wichtiges Ziel der Erhalt der natürlichen Ressourcen und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Entsprechend der Gegebenheiten des Plangebietes sind eine möglichst geringe Zerstörung der Bo-

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

denfunktionen durch Versiegelung und der weitestmögliche Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes die vorrangigen Ziele.

Der Erhalt der klimatischen Funktionen der Fläche für den Ort Mannebach ist bei einer Bebauung des Plangebietes nur eingeschränkt möglich. Eine offene Bebauung und eine hangwärts gerichtete Erschließung gewährleisten, daß trotz Bebauung innerhalb und oberhalb der Bebauung entstehende Kaltluft weiterhin in den Ortskern von Mannebach fließen kann. Die klimatische Funktion der Wiesenflächen westlich des Ortes gewinnt durch die geplante Bebauung an Bedeutung. Diese Flächen sollten auch zukünftig als klimatische Ausgleichsflächen erhalten bleiben.

Eine Beschränkung der Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß ist zum Schutz des Bodens und des natürlichen Wasserhaushaltes notwendig. Dies kann zum einen durch entsprechende Festsetzungen auf privaten Flächen geschehen. Zum anderen ist das Ausmaß der Erschließungsflächen durch eine günstige Straßenführung und geringe Straßenbreiten auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Wahl der Befestigungsart von Erschließungsflächen hat Einfluß auf den Regenwasserabfluß von den Flächen. Je rauher die Fläche ist, um so größer ist die Rückhaltung und Verdunstung (d.h. um so geringer ist der Abflußbeiwert), und um so geringer ist die Regenmenge, die abgeleitet werden muß. Tab. 1 stellt die Abflußbeiwerte verschiedener Befestigungsmaterialien dar, die alternativ zu Asphaltierungen eingesetzt werden können. Wohnstraßen unterliegen nur einer geringen Verkehrsbelastung und können daher beispielsweise problemlos gepflastert werden; bei Fußwegen kann zusätzlich ein großer Fugenanteil eingeplant werden.

Tab. 1: Abflußbeiwerte verschiedener Materialien

Art der Flächen	Abflußbeiwert ψ
Asphaltflächen	1,0
Betonflächen	1,0
Pflasterflächen mit Fugenverguß	1,0
Wegeflächen in wassergebundener Bauweise	0,9
Dränasphaltflächen	0,8
Plattenflächen	0,8
Pflasterflächen mit einem Fugenanteil bis 15 %	0,8
Pflasterflächen mit einem Fugenanteil ab 15 %	0,6
wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten aufgeweiteten Fugen oder Kammern	0,4
Rasen- und Gehölzflächen mit einer Neigung ab 10°	0,5
Rasen- und Gehölzflächen mit einer Neigung bis 10°	0,0

Zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser so weit wie möglich im Plangebiet zu halten. Dies geschieht - soweit die Bodenverhältnisse es zulassen - durch Versickerung oder durch eine dezentrale Speicherung und Nutzung bzw. verzögerte Ableitung in vorhandene Gewässer oder Mischformen beider Alternativen.

tiven. Um Aussagen über die im Plangebiet anzuwendenden Entwässerungsmaßnahmen treffen zu können, sind jedoch spezielle Bodenuntersuchungen notwendig, um die Versickerungsfähigkeit der Böden und des Untergrundes zu ermitteln. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) befindet, der Schutz des Grundwassers also in besonderer Weise zu berücksichtigen ist.

4.2.2 Erhalt und Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt

Die Bedeutung, die das Plangebiet derzeit im Zusammenhang mit den angrenzenden Obstwiesenbeständen für den Arten- und Biotopschutz hat, ist bei einer Bebauung nicht zu erhalten. Die entsprechenden Werte müssen auf einer anderen Fläche neu geschaffen werden.

Innerhalb der zukünftigen Bebauung ist lediglich durch die Einbeziehung des alten Baumbestandes in die Planung ein gewisser Wert für weniger störungsempfindliche Tierarten zu erhalten.

Relativ großzügige Gärten zwischen der Bebauung und dem Steilhang schaffen eine Pufferzone, um Störungen des Biotopkomplexes soweit wie möglich zu vermeiden.

4.2.3 Erhalt und Entwicklung der Landschaft

Zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft ist zum einen für eine gute Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft zu sorgen. Bei der Entwicklung des Ortsrandes ist auf den östlichen Bereich (entlang des derzeitigen Wirtschaftsweges) ein besonderes Augenmerk zu richten, da dieser Rand am deutlichsten sichtbar ist. Hier sollten großkronige Bäume gepflanzt werden, die zwischen der zukünftigen Bebauung und den angrenzenden Wiesenflächen vermitteln. Der zukünftige südliche und westliche Ortsrand ist - wenn die gehölzbewachsenen Steilhänge in ihrer Art erhalten bleiben - durch diese relativ gut auf eine natürliche Weise eingebunden. Die Gebäude sollten hier so angeordnet werden, daß sich zwischen ihnen und der freien Landschaft die Hausgärten als Übergangsbereiche und Pufferzone befinden.

Zum anderen sind aus Gründen des Landschaftsschutzes die vorhandenen prägnanten Landschaftselemente zu erhalten. Die in Plan-Nr. 2 markierten Obstbäume sind entweder in die Privatgärten zu integrieren und durch Festsetzungen zu erhalten oder durch Einbindung in öffentliche Freiflächen in ihrem Bestand zu sichern. Weiterhin sind die steilen Bereiche, die z.T. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragen, zu erhalten. Als drittes ist der vorhandene Geländeversprung in seinem Charakter zu bewahren. Eine Möglichkeit hierzu besteht darin, daß an dieser Stelle Grundstücksgrenzen eingeplant werden und der Versprung durch einen öffentlichen Fußweg (z.B. als fußläufige Verbindung zur Kirche) markiert und erlebbar gemacht wird. Fußwege an Gärten entlang sind zudem ein typisch dörfliches Element, welches dazu beiträgt, die Neubausiedlung in den ländlich-dörflich geprägten Ort Mannebach einzugliedern.

Weiterhin ist auf die Kirche als prägendes Element des Ortes Rücksicht zu nehmen. Die Neubebauung sollte einen gewissen Abstand zu ihr sowie zum Friedhof einhalten.

Bei der Gestaltung der Gebäude ist darauf Rücksicht zu nehmen, daß das Plangebiet vom Gegenhang aus - d.h. von oben - sehr gut einsehbar ist. Es sollten Festsetzungen getroffen werden, die eine gewisse Einheitlichkeit der Dächer in Bezug auf Mate-

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

rial und Gestaltung gewährleisten, ohne zu einer Uniformierung der Bebauung zu führen.

4.2.4 Schaffung von Voraussetzungen für die Erholung und Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld

Die fußläufige Durchlässigkeit einer Siedlung ist als Kriterium für die Wohnqualität nicht zu unterschätzen. Für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes sind möglichst direkte Wegeverbindungen zur Kirche, zum Ortszentrum, zum vorhandenen Spielplatz und in die freie Landschaft (d.h. zum Wirtschaftsweg im Osten des Gebietes) einzuplanen. Dieses Ziel läßt sich gut mit dem in 4.2.3 formulierten Ziel des Erhaltenes des charakteristischen Geländeversprungs kombinieren.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist verhältnismäßig gering, da bei der geplanten Bebauung private Freiflächen zur Verfügung stehen werden. Die freie Landschaft kann ebenfalls bis zu einem gewissen Grad die Funktion von öffentlichen Frei- und Spielflächen übernehmen. Trotzdem sollte für alle Altersgruppen ein Freiflächenangebot vorhanden sein.

Für jüngere Kinder muß ein Spielplatz innerhalb des Plangebietes angelegt werden, da für sie die fußläufige Entfernung von der Wohnung zum Spielplatz nicht wesentlich mehr als 100 m betragen sollte. Der Spielplatz muß relativ zentral im Plangebiet angeordnet werden, damit für das gesamte Gebiet diese Bedingung erfüllt ist.

Für Kinder mittleren Alters ist der Spielplatz im Ortskern ausreichend und erreichbar, so daß für sie innerhalb des Plangebietes kein Angebot geschaffen werden muß. Denkbar wäre jedoch eine gestalterische Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes durch eine Bepflanzung.

Aber auch die Straßen des Plangebietes sollten so gestaltet werden, daß sie als Raum für Kinderspiel und als Aufenthaltsraum genutzt werden können. Hierfür muß zum einen der Verkehr durch die bauliche Ausgestaltung der Straßen derart beruhigt werden, daß keine Gefahr von den Autos ausgeht. Zum anderen muß durch die Straßenraumgestaltung eine Aufenthaltsqualität erzeugt werden.

Älteren Kindern und Jugendlichen kann Mannebach z.Z. nur ein geringes Angebot an Bewegungsmöglichkeiten machen. Z.B. ist für die im Moment sehr beliebten Sportarten wie Basketball/Streetball oder Inline-skating kein wohnungsnaher Freiraum vorhanden. In einigen Jahren, wenn die Kinder der in den Neubaugebieten „Im Herket“ und „Ober der Kirch“ angesiedelten Familien in das entsprechende Alter kommen, wird die Nachfrage nach solchen Flächen steigen. Es ist daher zu überlegen, ob mittelfristig für derartige Spiel-/Sportarten ein Angebot geschaffen werden sollte. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund seines Gefälles nur schlecht für eine derartige Nutzung geeignet.

5 DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

5.1 Die Bauflächen des Teilbereiches „Ober der Kirch“

Entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans werden die Bauflächen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter der Landschaft einerseits, speziell aber der Dorfform Mannebachs nahe zu kommen, wurde die potentielle Bebauung im Plan als eine offene, aufgelockerte Bebauung angeordnet. Bewußt wird eine Grenzbebauung erwünscht, ist sie doch nahezu im gesamten Ortsbild vorherrschend. Die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude wird nicht reglementiert. Über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II), der Grundflächenzahl (GRZ: 0,3), der Geschößflächenzahl (GFZ: 0,6) sowie der maximal zulässigen Firsthöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen geregelt. Auf stark einschränkende, gestalterische Festsetzungen wird bewußt verzichtet, so kann sich das Neubaugebiet „Ober der Kirch“ in ähnlicher Weise wie der Altort Mannebach entwickeln.

5.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Neubaugebietes über den vorhandenen Wirtschaftsweg als Weiterführung der Schulstraße, ermöglicht eine kostengünstige Erschließungsmöglichkeit. Die Planstraße A verläuft im Anschluß an die Schulstraße halbkreisförmig von Osten nach Westen und endet am Friedhof in einem Wendehammer mit Parkplätzen. Die Planstraße B zweigt nach Norden ab und endet ebenfalls mit einem Wendehammer.

Die Planstraße A mit einer Gesamtbreite von 5,0 m teilt sich auf in eine 4,0 m breite Fahrbahn und einem einseitigen 1,0 m breiten Bürgersteig. Die Planstraße B hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf die Ausweisung eines Bürgersteigs wird hier verzichtet.

Ein Fußweg verbindet das Neubaugebiet mit dem Altort. Er verläuft im Nord-Westen über die öffentliche Grünfläche zur Wegeparzelle und mündet dort in die Kirchstraße.

5.3 Grünflächen und Ausgleichsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden umfangreiche Festsetzungen bezüglich der Grünordnung getroffen.

Im Norden des Plangebietes ist eine großzügige, öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen. Zur inneren Durchgrünung des Gebietes ist eine straßenbegleitende Baumbepflanzung vorgesehen. Desweiteren ist eine öffentliche Grünfläche im Bereich der gemeindeeigene Fläche ausgewiesen.

Im Süden ist eine Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt. Sie splittet sich auf in eine neu anzulegende Fläche (Fläche A) die derzeit als Wiesen- und Weidefläche genutzt wird und in die bestehende Obstbaumwiese (Fläche B). Eine weitere Ausgleichs- und Ersatzfläche wird im Bereich des Ortsteils von Kümmern ausgewiesen. Hier werden entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

5.4 Versickerungsflächen

Entsprechend den neuen wasserrechtlichen Bestimmungen sind Entwässerungsmulden entlang den Planstraßen vorgesehen, die eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwasser ermöglichen. Diese 3,0 m breite Mulden werden mit Bäumen im Sinne eines Straßenbegleitgrüns bepflanzt.

In der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes, wird eine Retentionsfläche festgesetzt. Dort wird das überschüssige Oberflächenwasser aufgefangen und ebenfalls einer natürlichen Versickerung zugeführt bzw. wenn nötig abgeleitet wird.

Zur Rückhaltung bzw. zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken sind flache Mulden und Überläufe vorgesehen. Diese Überläufe führen das überschüssige Wasser den Entwässerungsmulden zu und leiten es gegebenenfalls zur Retentionsfläche weiter.

6 ANALYSE DER VORHABENSBEDINGTEN WIRKUNGEN

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber den ersten Überlegungen verkleinert worden. Ausgenommen wurden die Flächen östlich des Wirtschaftsweges gemäß der Empfehlungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (Zwischenbericht) zum Schutz der Landschaft. Weiterhin wurden die Gartengrundstücke mit teilweise bestehenden Häusern im Norden des Untersuchungsgebietes aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt.

Die Neubauf Flächen des Geltungsbereiches sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die GRZ beträgt 0,3, max. 2 Vollgeschosse dürfen gebaut werden. Es sind 23 Grundstücke ausgewiesen, deren Bauweise als Einzelhäuser festgeschrieben wird. Die Grundstücksgröße variiert zwischen ca. 950 qm und 650 qm, die mittlere Größe beträgt ca. 750 qm. Das Gemeindehaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf in seinem Bestand gesichert.

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird über eine Verlängerung der Schulstraße quer durch das Gebiet bis zum Friedhof vorgenommen. Dort endet sie als Sackgasse, eine weitere Stichstraße zweigt von dieser Straße ab und erschließt die übrigen Grundstücke. Das Baugebiet ist zusätzlich durch Fußwege auf direkterem Wege an den Ortskern angebunden.

Am tiefsten Punkt des Geländes, sehr zentral innerhalb der Neubebauung, ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie dient zum Teil der Retention des Regenwassers, zum anderen soll dort ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre angelegt werden. Entlang der Straßen sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt die gleichfalls eine Funktion als Regenwasserrückhaltung übernehmen.

Die vorhandene Streuobstwiese am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird in ihrem Bestand gesichert. Eine sich daran anschließende Fläche wird als Fläche für landespflegerische Maßnahmen ausgewiesen, auf der eine Erweiterung der Obstwiese stattfinden soll. Eine Aufstellung über die Nutzungsanteile im Geltungsbereich ist Tab. 2 zu entnehmen.

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“
-Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-**

Tab. 2: Geplante Größen bzw. Anteile der Flächennutzungen

geplante Flächennutzung	Flächengröße (m ²)	Flächenanteil (%)
Bauflächen	17500	57
Gemeinbedarfsflächen	600	2
Erschließungsflächen	2600	9
Versickerungsflächen	700	2
öffentliche Grünflächen	2000	7
Obstwiese	3700	12
Kompensationsflächen	3400	11
Gesamtfläche	30500	100

6.2 Vorhabensbedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren:

Die ihrer Natur nach temporären, baubedingten Wirkfaktoren werden sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken, da nicht davon auszugehen ist, daß alle Flächen sofort bebaut werden. Als wichtigste Wirkfaktoren sind zu nennen:

- Beseitigung vorhandener Vegetationsstrukturen zur Baustelleneinrichtung, für Lagerplätze usw.: Zerstörung von Lebensräumen; Förderung der Erosion.
- Bodenverdichtungen im gesamten Baustellenbereich (einschl. Lagerflächen): Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Verminderung des Grobporenvolumens, Behinderung der Durchlüftung und Verminderung der Wasseraufnahme- und -leitfähigkeit.
- Oberbodenbewegungen (Auf- und Abtrag) auf der gesamten Baufläche: Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges; Veränderung der Bodenstabilität, der Durchlüftung, der Versickerungs- und Filtereigenschaften.
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb: Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.
- Lärmemissionen und Bewegungsunruhe durch Verkehr und Betriebsvorgänge: Störungen der Fauna.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren, die von den Bauwerken im Plangebiet selbst ausgehen, d.h. die langfristig auf den Naturhaushalt einwirken. Als solche sind zu nennen:

- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude, Garagen usw. sowie Erschließungsstraßen und Fußwege: Verlust des natürlich gewachsenen Oberbodens mit

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

allen seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschl. Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas).

- Bodenmodellierungen und Terrassierung des Geländes: Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens (s.o.); Veränderung der landschaftstypischen Oberflächenform.
- Beseitigung von intensiv genutzten Grünlandflächen: Zerstörung von Lebensräumen mäßiger Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz.
- Beseitigung eines Teiles der Obstwiese: Zerstörung von Lebensräumen hoher Bedeutung für Vögel und Insekten; Vernichtung von Strukturen mit hohem Naturerlebniswert.
- Beseitigung von Obstbäumen: Zerstörung von Biotopstrukturen mittlerer bis hoher Bedeutung; Vernichtung landschaftstypischer Elemente.
- Bau der Wohnhäuser und sonstiger Gebäude: Visuelle Überprägung des Landschaftsbildes durch die Baukörper.
- Bebauung eines Kaltluftentstehungsgebietes bzw. einer Kaltluftleitbahn: Verminderung der Frischluftzufuhr für den Ortskern

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebiet mit einer wahrscheinlich deutlich überwiegenden Wohnfunktion sind nur verhältnismäßig geringe betriebsbedingte Störungen zu erwarten. Als wichtigste Wirkfaktoren sind zu nennen:

- Erhöhung der Bewegungsunruhe durch menschliche Anwesenheit und das Verkehrsaufkommen durch die Bewohner: Störungen der Fauna der angrenzenden Biotope.
- Betreten der angrenzenden Flächen durch die Bewohner: Störungen und evtl. auch Zerstörung von Pflanzen und Tieren der angrenzenden Biotope.
- Erhöhte Schadstoff- und Staubemissionen durch Kraftfahrzeuge und Heizanlagen: Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.

7 BEURTEILUNG DES EINGRIFFES

Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden entsprechend der Vorgaben zur Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPflG beurteilt (vgl. Kapitel 1.2). Es wird untersucht, ob und wie die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden/vermindern oder auszugleichen sind und ggf. welche Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe notwendig sind.

Eine Übersicht über die möglichen Wirkfaktoren und Auswirkungen der Maßnahme auf Natur und Landschaft gekoppelt mit den notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation von Eingriffen und deren Umfang ist den Tabellen zu entnehmen.

zeigt eine Gegenüberstellung der Biotoptypen/Flächennutzungen des Bestandes und der Planung sowie ihre quantitative Veränderung durch die Planung.

7.1 Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung

Eine Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung möglich:

- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände nach DIN 18920.

Während der Bauarbeiten muß der sachgerechte Umgang mit boden- oder wasergefährdenden Stoffen gewährleistet sein.

- Beschränkung des Baufeldes auf das unbedingt notwendige Maß.
- Einsatz von emissionsarmen Arbeitsgeräten nach dem Stand der Technik.

Die Beachtung dieser Grundsätze wird bei der nachfolgenden Beurteilung des Eingriffes vorausgesetzt.

Weitere über die o.g. allgemeingültige Grundsätze hinausgehende Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Verzicht auf eine Überbauung der Obstwiese an der südlichen Plangebietsgrenze sowie Erhalt von einzelnen Obstbäumen innerhalb der Bebauung durch ihre Integration in öffentliche Grünflächen und Privatgärten.
- Vermeidung des Verlustes von mittel bis hochwertigen Biotopen und landschaftsbildprägenden Strukturen.
- Beschränkung der Bebauung auf Einzelhäuser und Schaffung einer Grünverbindung von der Erschließungsstraße zum tiefsten Punkt des Geltungsbereiches, so daß ein Kaltluftabfluß zwischen den einzelnen Gebäuden möglich bleibt.
- Vermeidung des Verlustes einer Kaltluftleitbahn, die den Ort Mannbach mit Frischluft versorgt.
- Verzicht auf eine Bebauung der Flächen östlich des Wirtschaftsweges, die ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden sollten.
- Vermeidung einer vom Mannebach aus gesehen weithin wirksamen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper.
- Berücksichtigung einer durch einen Geländeversprung natürlich gebildeten Grenzlinie bei der Festlegung der Grundstücksgrenzen.
- Vermeidung des Verlustes einer natürlich vorhandenen, räumlichen Struktur, die zur Eigenart der Landschaft beiträgt, durch Nievellierung der Grundstücksflächen.

Folgende Maßnahmen zur Minderung (M) des Eingriffes - gleichbedeutend mit einer teilweisen Vermeidung bei verbleibendem Restrisiko - sind durchzuführen:

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“ -Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-

- Abtrag des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen, Zwischenlagerung und Einbau auf zukünftigen Vegetationsflächen.
- Verminderung des Verlustes von natürlich gewachsenem Boden und dessen vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt. Dadurch ist zumindest die wertvollste (weil belebte) oberste Bodenschicht zu erhalten.
- Befestigung der Erschließungsflächen - soweit unter Funktionsaspekten möglich - mit großfugigem Pflaster (z.B. Stellplätze), wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Garagenzufahrten) oder zumindest mit Oberflächenbefestigungen mit einem geringen Abflußbeiwert (vgl. Tab. 1; z.B. Fußwege und verkehrsberuhigte Straßenbereiche).
- Verminderung des Regenwasserabflusses und Verringerung der kleinklimatischen Veränderungen durch eine höhere Verdunstungsleistung der Flächen; bei Fugenpflaster auch teilweiser Erhalt des Bodens als Lebensraum.
- Reduktion der lt. §17 BauNVO für Mischgebiete zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,3.
- Verminderung der Vernichtung von belebtem Oberboden mit allen seinen Funktionen im Naturhaushalt; gleichzeitig werden auch die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Klimas verringert.
- Pflanzung von Bäumen entlang des östlich den Geltungsbereich begrenzenden Wirtschaftsweges und entlang der Erschließungsstraßen.
- Verringerung der Sichtbarkeit der Bebauung aus größerer Entfernung betrachtet.

7.2 Möglichkeiten des Ausgleichs und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes

7.2.1 Schutzgut Boden

Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch eine Neuversiegelung beim Bau der Gebäude und der Erschließungsflächen, die aufgrund der vorgesehenen Nutzung vollständig versiegelt werden müssen. Da im Plangebiet für diese Maßnahmen kein funktionaler Ausgleich (durch Entsiegelung) möglich ist, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen zu ersetzen.

Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluß der Bauarbeiten auszugleichen.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Der nicht durch die Wahl von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien oder solchen mit einem geringen Abflußbeiwert zu vermeidende Oberflächenabfluß von Regenwasser auf den neu versiegelten Flächen ist vollständig auszugleichen, indem das abfließende Regenwasser in unmittelbarer Nähe der versiegelten Flächen zwischengespeichert und dort versickert wird. Das bei stärkeren Regenereignissen nicht dezentral zurückzuhaltende Niederschlagswasser ist zentral zu sammeln und zu versickern. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2.3 Schutzgut Klima

Die nicht vermeidbaren lokalklimatischen Veränderungen durch die Aufheizung der Baukörper und der versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung und die verminderte Verdunstung werden zum überwiegenden Teil dadurch ausgeglichen, daß die privaten Freiflächen gut durchgrünt werden und auch auf den öffentlichen Freiflächen, im Straßenraum sowie auf der Kompensationsfläche Gehölze angepflanzt werden. Luftverunreinigungen werden z.T. durch das Blattwerk der Vegetation gebunden. Die verbleibenden Veränderungen des Lokalklimas können als unerheblich bewertet werden.

7.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Verlust eines geringen Teiles der Obstwiese sowie der Verlust von einzelnen Obstbäumen ist durch die Neuanlage einer Obstwiese im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches auszugleichen bzw. es können sogar deutlich größere Flächen/Stückzahlen geschaffen werden, als durch den Eingriff verloren gehen.

Ein funktional gleichartiger Ausgleich für den Verlust der Wiesenflächen (einschl. des Grasweges) ist im Geltungsbereich nicht möglich, d.h. es muß ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Da es sich jedoch nur um mäßig wertvolle Biotope handelt, ist ein Ersatz nur in geringem Umfang erforderlich.

7.2.5 Schutzgut Landschaft

Auch bei einer Durchführung aller vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgt bei der Bebauung des Geltungsbereiches ein im Sinne des LPflG erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Eine ansprechende Neugestaltung muß demzufolge als Ausgleich stattfinden.

Daher muß eine landschaftsgerechte Gestaltung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen erfolgen. Die Privatgärten sind landschaftsgerecht zu begrünen. Baumpflanzungen im Straßenbereich gliedern die Bebauung und binden die Gebäude in die Umgebung ein. Durch die Anlage von kleinen öffentlichen Grünflächen ist ein angenehmes und für spielende Kinder sowie erholungssuchende Erwachsene nutzbares Wohnumfeld zu schaffen.

Durch die genannten Gestaltungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaft im Sinne des Gesetzes auszugleichen, so daß keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

7.3 Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe

Ein Ersatz muß für alle die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgesehen werden, die nicht funktional gleichartig auszugleichen sind. Ersatzmaßnahmen sollen einen Wert für Natur und Landschaft schaffen, der dem verlorengehenden Wert entspricht.

7.3.1 Schutzgut Boden

Nicht funktional ausgleichbar ist die Flächenversiegelung, die bei einer Realisierung der vorgesehenen Bebauung vorherzusagen ist. Hierfür ist ein Ersatz durch die Ex-

tensivierung bzw. die Nutzungsaufgabe bislang intensiv genutzter Flächen vorzusehen. Die Größe der Kompensationsflächen sollte bei ca. 100% der Flächengröße der vorgesehenen Neuversiegelung liegen.

Da die effektive Neuversiegelung im Bereich der Privatgrundstücke anhand eines Bebauungsplanes nicht exakt vorherbestimmt werden kann, wird von der maximal zulässigen überbaubaren Fläche, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt wird, ausgegangen. Hinzu kommt eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen, die lt. §19 (4) BauNVO auf einer Fläche von 50% der GRZ zusätzlich zulässig ist. Da die GRZ von 0,3 für die Nutzung als Mischgebiet relativ gering ist, ist es wahrscheinlich, daß von dieser Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung durch Nebenanlagen im Plangebiet teilweise Gebrauch gemacht wird. Weiterhin ist eine Versiegelung durch die Erschließung des Baugebietes anzurechnen, so daß von einer maximalen Gesamtversiegelung des Geltungsbereiches von rund 1 ha auszugehen ist. Die tatsächliche Versiegelung wird jedoch etwas niedriger sein, so daß nicht ganz 1 ha Kompensationsflächen nachzuweisen sind.

Als Ersatz für die Versiegelung ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Teil des bestehenden, intensiv genutzten Grünlandes (3400 qm) in eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu verwandeln. Ein weitergehender Ersatz ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich, so daß auf externe Flächen zurückgegriffen werden muß. Hierzu ist eine Fläche von ca. 6000 qm oberhalb von Kümmern vorgesehen, die derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt wird (Lage der Fläche siehe Anhang)). Sie ist stark in ihrer Nutzung zu extensivieren.

7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ein Ersatz für den Verlust der intensiv genutzten und daher nur mäßig wertvollen Wiesenflächen ist z.T. durch die Anlage einer erheblich wertvolleren, extensiv genutzten Obstwiese möglich. Außerdem sind die geplanten Privatgärten und öffentlichen Grünflächen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes nicht wesentlich geringwertiger, als die verlorengehenden Flächen.

Weiterhin sind die Maßnahmen, die auf der Kompensationsfläche oberhalb von Kümmern aus Gründen des Bodenschutzes stattfinden müssen, ebenfalls auf das Schutzgut Pflanze und Tiere anzurechnen. Die notwendige Extensivierung der Fläche fördert ihren Artenreichtum. Werden Streifen entlang der Feldgehölzhecken über mehrere Jahre hinweg gar nicht genutzt, können sich hier Krautsäume entwickeln. Außerdem sollten Einzelgehölze gepflanzt werden, die zu einer höheren Biotopvielfalt und damit ebenfalls zu einer Aufwertung der Fläche führen.

Durch die genannten Maßnahmen auf der Kompensationsfläche oberhalb von Kümmern ist eine Aufwertung der Gesamtsituation des Schutzgutes Pflanzen und Tiere innerhalb der Gemeinde gewährleistet, die die im Geltungsbereich verlorengehenden und dort nicht zu ersetzenden Werte in mehr als ausreichendem Maße kompensiert.

Die durch eine Extensivierung gegebene Aufwertung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist im Zusammenhang mit dem kartierten Biotop „Imrother Acker“ welches sich in direktem Anschluß an die Fläche befindet, von besonderer Bedeutung. Dieser Biotopkomplex wird durch eine Extensivwiese und Krautstrukturen in seiner Vielfalt und damit in seinem Biotopwert noch erhöht.

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“
-Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-**

Tab. 3: Bilanzierung der Flächennutzungen vor und nach der Maßnahme,

Größe des Geltungsbereiches:	30500 m ²			
private Baugrundstücke:	17500 m ²		GRZ: 0,3	
				Ausgleichsfl.- Bedarf f.d. Schutzgut Boden (m ²)
Biotoptyp/ Flächenkategorie	Bestand (m²)	Planung (m²)	Bilanz (m²)	
Intensivgrünland	24300	0	-24300	
Obstwiese	3950	3700	-250	
Gehölz	100	100	0	
Grasweg	350	0	-350	
wassergeb./Schotter-Fläche	400	300	-100	-100
Asphalt-/Pflaster-Fläche (einschl. bestehender Gebäude)	1200	2600	1400	1400
Fußwege	0	300	300	300
gestaltete öffentl. Grünfl.	0	1900	1900	
Versickerungsmulden	0	700	700	
Privatgarten/Nutzgarten	200	9625	9425	
überbaubare Fläche	0	5250	5250	5250
max. zulässige Nebenanlagen	0	2625	2625	2625
Kompensationsfläche (innerhalb des Geltungsbereiches)	0	3400	3400	-3400
	30500	30500	0	6075

notwendige Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches: ~6000 m²

8 LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

8.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen

Die nachfolgenden Erläuterungen konkretisieren - soweit erforderlich - die Maßnahmen, die in Kapitel 6 als zur Vermeidung bzw. Minimierung oder zur Kompensation der Eingriffe notwendig dargestellt werden.

8.1.1 Erdarbeiten (Maßn.-Nr. 1 und 6)

Die Bodenarbeiten - Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens - sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegründung mit Voranbaupflanzen, z.B. Bitterlupinen zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z.B. durch Aufreißen zu lockern.

8.1.2 Flächenbefestigungen (Maßn.-Nr. 2 u. 7)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so daß bei normalen Regenereignissen kein Oberflächenabfluß stattfindet.

Hierzu ist die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugigen und offenporigen Pflasterungen und sonstigen wasserdurchlässigen Materialien geeignet.

Eine Ausnahme stellen Parkplätze dar. Auf regelmäßig genutzten Kfz-Stellplätzen ist aufgrund der möglichen Verunreinigung des Bodens mit Ölen etc. i.d.R. auf eine wasserdurchlässige Befestigung zu verzichten. Als versickerungsfähige Beläge können auf Stellplätzen lediglich begrünte Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) empfohlen werden, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist allerdings eine dauerhafte Vegetationsbedeckung der Zwischenräume durch fachkundige Anlage und Pflege zu gewährleisten. Dauerparkflächen sollten wegen der sehr schlechten Wuchsbedingungen stets mit undurchlässigen Belägen befestigt werden.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen, die nur wenig oder nicht durch Kfz belastet werden (die verkehrsberuhigte Straße und die Fußwege), besteht im Hinblick auf ihre Tragfähigkeit keine Notwendigkeit, sie zu asphaltieren. Sie sind daher mit Materialien mit einem möglichst geringen Abflußbeiwert zu befestigen (vgl. Tab.1).

8.1.3 Retention und Versickerung des Niederschlagswassers (Maßn.-Nr. 8)

Das auf den befestigten Flächen innerhalb der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oder in straßenbegleitenden Mulden im direkten Umfeld der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern, sofern es nicht einer Nutzung zugeführt wird. Das nicht dezentral zurückhaltbare und versickerbare Wasser ist in eine zentrale Versickerungsmulde in der Grünfläche im tiefsten Punkt des Plangebietes einzuleiten, so daß keine Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation notwendig wird. Näheres regelt ein gesonderter Fachbeitrag.

8.1.4 Pflanzmaßnahmen

8.1.4.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke (Maßn.-Nr. 9)

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (abgesehen von den erforderlichen Nebenanlagen) sind landschaftsgerecht zu bepflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte einen Anteil von 30% des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung dürfen nicht verwendet werden. Es sollten vorwiegend heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden.

8.1.4.2 Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Maßn.-Nr. 10)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist naturnah und artenreich zu durchführen, soweit gestalterische und funktionale Aspekte dies erlauben.

Bei der Gestaltung der Grünfläche an der Abzweigung der Erschließungsstraße vom Wirtschaftsweg ist besonders auf das herausragende Erscheinungsbild des dort stehenden Birnbaumes Rücksicht zu nehmen. Die übrige Bepflanzung der Fläche sollte derart zurückhaltend durchgeführt werden, daß die Krone und das Wachstum des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf eine Gewährleistung von angemessenen Gestalt- und Freiraumqualitäten der Grünflächen - gerade des Kinderspielplatzes - wird eine Ausführungsplanung empfohlen.

Die Pflege der Flächen muß extensiv durchgeführt werden. Auf den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

8.1.4.3 Pflanzen von Bäumen im Straßenraum und am Bebauungsrand (Maßn.-Nr. 11 u. 17)

Zur optischen Gliederung des Plangebietes sowie zur Minderung der Fernwirkung der Bebauung sind im Straßenraum und entlang des östlich den Geltungsbereich begrenzenden Wirtschaftsweges großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzqualität: mind. 3xv, Stammumfang 16/18). Züchterisch bearbeitete, sehr klein bleibende Kugelformen erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

8.1.5 Maßnahmen zur Biotoppflege und -entwicklung

8.1.5.1 Anlage und Erhalt von Obstwiesenflächen (Maßn.-Nr. 4 u. 13)

Die Wiese, die als Obstwiese entwickelt werden soll, ist in ihrer Nutzung zu extensivieren. Sie darf nicht gedüngt werden und ist max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Mahdtermin nicht vor Mitte Juni eines Jahres erfolgen darf. Alternativ dazu ist auch eine sporadische Beweidung möglich, wenn die Obstbäume entsprechend geschützt werden.

Die Bepflanzung soll mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 20 Stck) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzqualität: mind. 3 x v., m.B., St.-Umf. 8/10). Die empfehlenswerten Sorten sind einer Liste im Anhang zu entnehmen. Eine fachgerechte Pflege der Bäume ist auf Dauer zu sichern. Auf den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

Die zu erhaltende Obstwiese ist in gleicher Weise zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen, das Altholz sollte jedoch auf der Fläche belassen werden.

8.1.5.2 Entwicklung der Kompensationsfläche im „Rothen Acker“ (Maßn.-Nr. 5) - s. Anl. 1 u. 2

Die Pferdeweide oberhalb von Kümmern ist in eine magere, artenreiche Wiese umzuwandeln. Zur Aushagerung der Flächen ist die Mahdhäufigkeit schrittweise (entsprechend der Nährstoffversorgung der Flächen) zu reduzieren und das anfallende Mähgut abzutragen. Ziel ist eine Mahd nicht häufiger als zwei Mal pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni stattfinden soll. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

Außerdem sind an den Rändern der Fläche mind. 3 m breite Krautsäume zu entwickeln, die über mehrere Jahre hinweg nicht genutzt und gemäht werden. Lediglich ein Pflegeschnitt in mehrjährigen Abständen ist zur Verhinderung einer Verbuschung notwendig.

Zur Anreicherung der Fläche mit Strukturen und zur Bereicherung des Landschaftsbildes sollten 1-2 Eichenhochstämme in der Nähe des an die Fläche angrenzenden Wirtschaftsweges in ausreichender Entfernung von den bestehenden Hecken gepflanzt werden. Sie können nach einer gewissen Entwicklungszeit ein weithin sichtbares Merkzeichen in der Landschaft bilden.

9 SCHLUSSBETRACHTUNG

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung des Untersuchungsgebietes wird einen im Sinne des LPfIG erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Daher müssen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens auch die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes vorbereitet werden. Der vorliegende Landschaftspflegerische Planungsbeitrag liefert die hierzu notwendigen Informationen über die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Integration seiner Planaussagen in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen ist die Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

Die Beurteilung der Eingriffe in die Schutzgüter läßt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut Boden: Dieses Schutzgut wird am stärksten durch die vorhersehbaren und Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches nur z.T. durch Extensivierung der Nutzung einer Grünlandfläche möglich, so daß Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden müssen. Hierzu ist eine gemeindeeigene Fläche von 0,6 ha oberhalb des Ortes Kümmeren vorgesehen, die derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt wird. Sie ist durch Nutzungsverträge zu extensivieren und unter ökologischen Gesichtspunkten mit Strukturen anzureichern.

Schutzgüter Wasser und Klima: Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Wahl der Flächenbefestigungen, Bepflanzung, ausschließliche Bebauung mit Einzelhäusern usw.) auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Der Eingriff in dieses Schutzgut ist bei einer Bebauung der Flächen nicht zu vermeiden. Die wertvollen Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind daher von einer Bebauung freizuhalten. Ein Ausgleich für den Verlust der übrigen, nur mäßig wertvollen Flächen ist durch Biotopgestaltungsmaßnahmen möglich, die z.T. auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Anlage einer Obstwiese) und z.T. auf der Kompensationsfläche oberhalb von Kümmeren durchgeführt werden sollen.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Landschaftsbild ist bei einer Realisierung der Bebauung nicht zu vermeiden. Durch den Ausschluß von stark exponierten Teilflächen aus dem Geltungsbereich und Baumpflanzungen entlang der exponierten Ostgrenze ist eine deutliche Reduktion der Beeinträchtigungen möglich. Eine innere Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzungen bindet die zukünftige Bebauung in die Landschaft ein und ist als ausreichende Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen zu bewerten.

Bei einer Realisierung aller vorgesehenen Maßnahmen kann daher der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft als kompensiert betrachtet werden.

Das geplante Baugebiet wird darüber hinaus durch die Maßnahmen eine vergleichsweise hohe Qualität des Wohnumfeldes aufweisen. Die zu schaffende Obstwiese wird den Bewohnern wohnungsnahen Raum für Naturerfahrung und unregelmäßiges Kinderspiel bieten. Es wird vorgeschlagen, die Fläche durch „Obstbaumpatenschaften“ zu unterhalten, so daß interessierte Anwohner die Möglichkeit haben, Obst anzubauen, auch wenn dies auf den privaten Grundstücken nicht realisierbar ist. Im Bebauungsplan sind zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen, die potentiell zu attraktiven Frei-

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach - Teilgebiet „Ober der Kirch“
-Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag-**

flächen gestaltet werden können. Weiterhin wurde der Bedarf eines Spielplatzes für jüngere Kinder berücksichtigt, der durch seine zentrale Lage gleichfalls die Funktion eines Quartiers-Treffpunktes einnehmen kann. Die vorgesehene Durchgrünung der Bebauung wird zu einem angenehmen, gut gestalteten Ortsbild beitragen.

Ortsgemeinde Mannebach

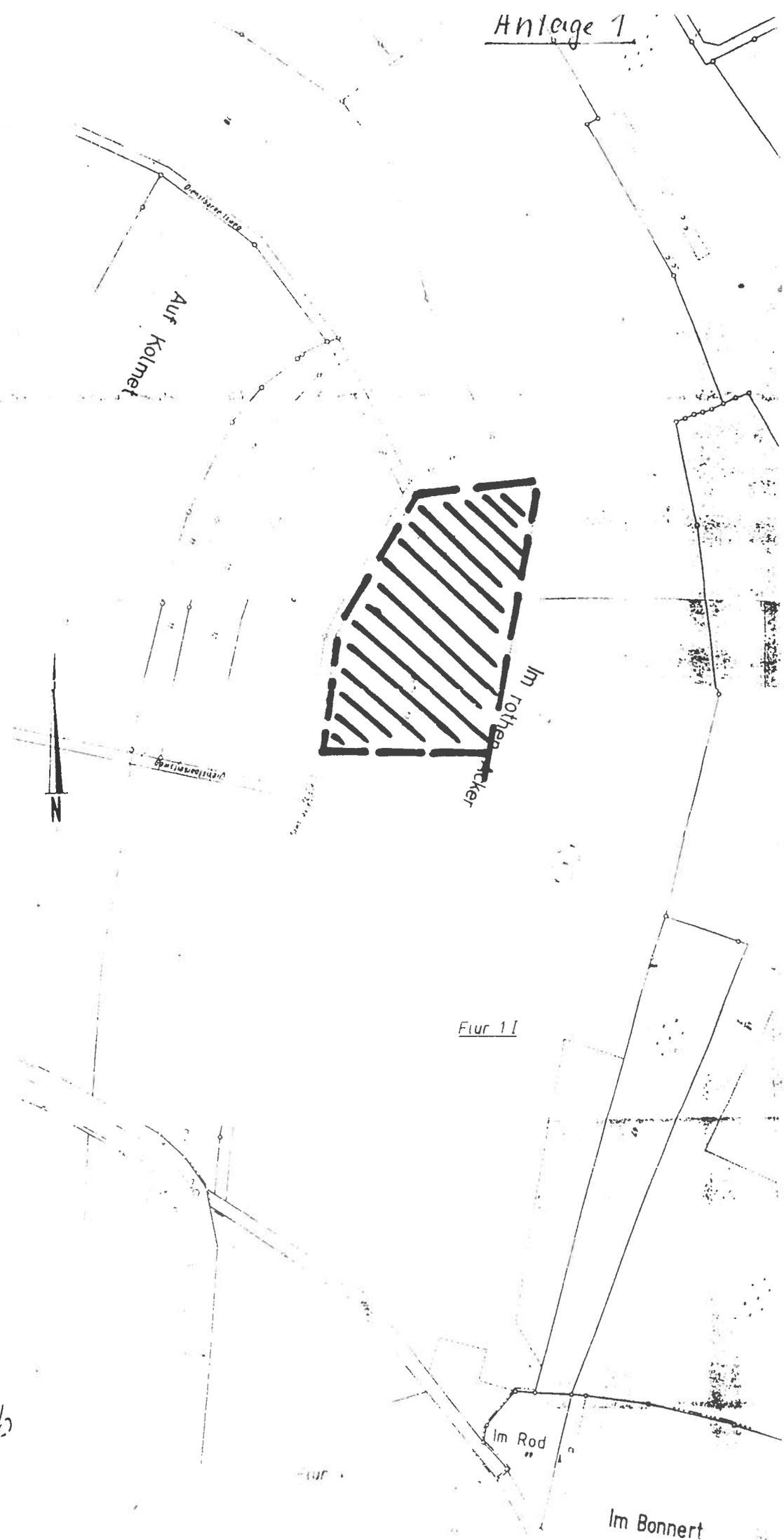
29. April 1999

gea

Walter Philipps

Ortsbürgermeister

Ausgleichsfläche "Im Rothem Acker"



Ungef. Maßstab
1 : 2.000

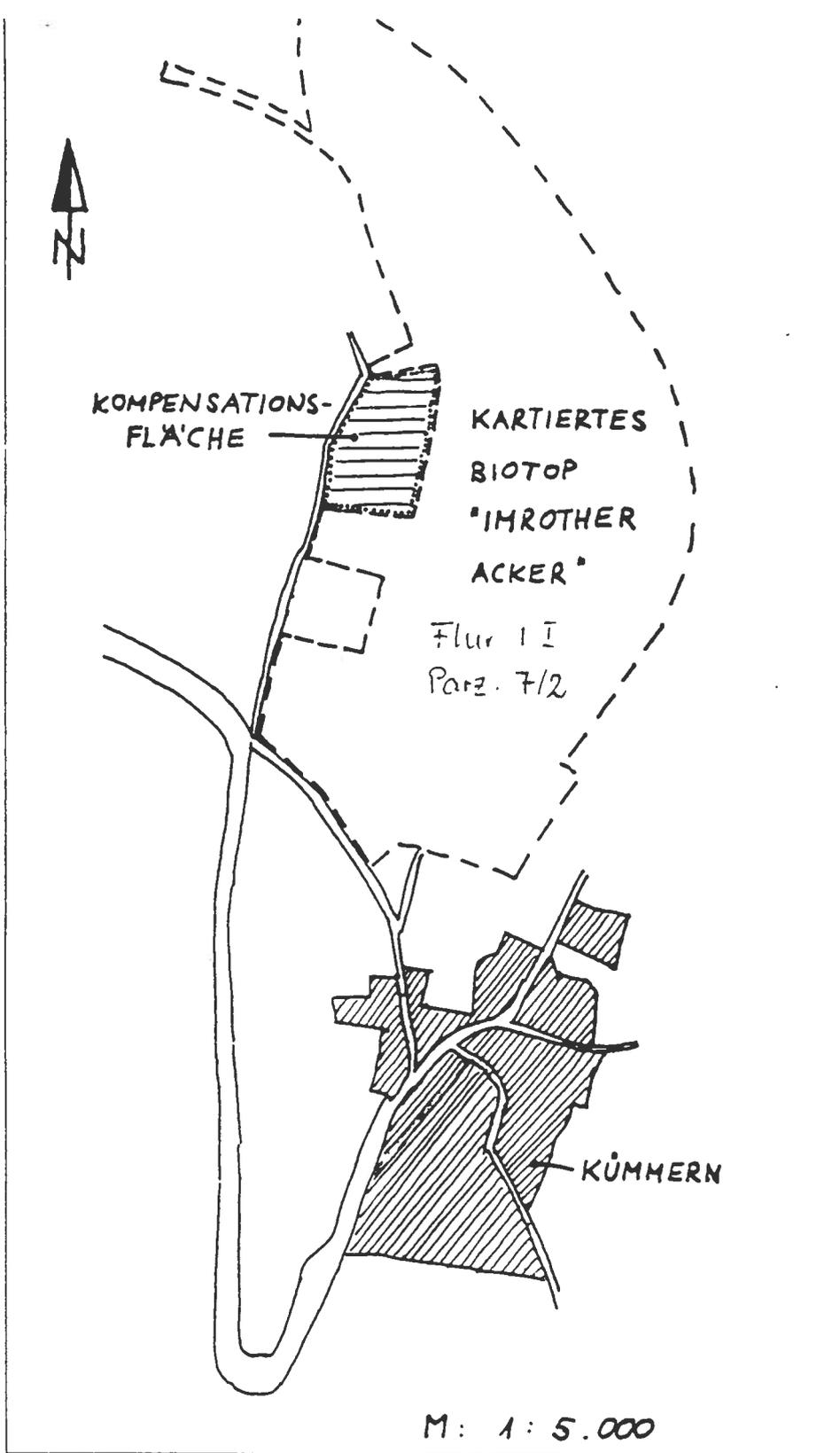


Abb. 11. Lage des kartierten Biotopes und der Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches