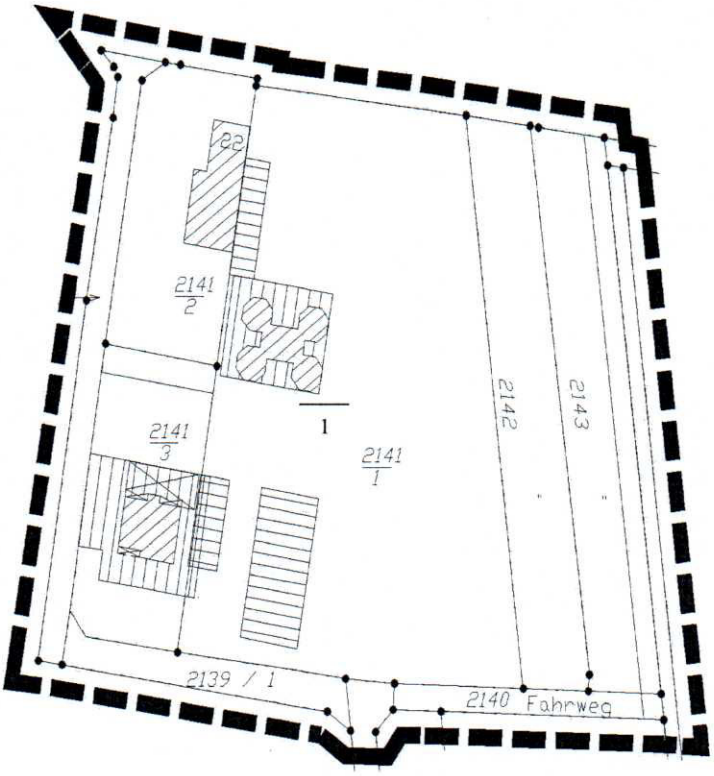
# GEMEINDE KLINGENMÜNSTER

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

# „GEWERBEGEBIET OST III“




## LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN


**DIPL. -ING. R. PRÖLL**
**PFISTERGRUND 2**
**76227 KARLSRUHE**
**TEL. 0721 / 49 40 71**
**FAX 0721 / 4 27 91**
eMail <info@proell-architekten.de>


**21.09.2005/6**

# LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet wird bisher gewerblich genutzt. Seit Mitte der 50 er Jahre befinden sich Wohngebäude im Westen. Ergänzt wurden diese durch einen Verwaltungstrakt mit Tiefgarage, Lager- und Sozialräumen. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die weitere bauliche Entwicklung des Betriebes und die Einpassung in die nähere Umgebung.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Osten am Ortsrand von Klingenmünster, südlich der Bahnhofstrasse (Landesstraße 493). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, im Westen vom Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen, die derzeit z. Teil als Lagerflächen des Betriebs genutzt werden. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 1,24 ha.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

**Flächennutzungsplan**
Das Untersuchungsgebiet ist als geplantes Mischgebiet ausgewiesen. Im Westen grenzt das Mischgebiet („Ost II“) und im Osten ein geplantes Gewerbegebiet an. Hier ist die Umgehungsstraße B 48 vorgesehen.

**Vorgaben der Landschaftsplanung**
Nördlich der Bahnhofstrasse befindet sich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie ein Biotop nach § 24a NatschG (Klingbach). Für Klingenmünster sieht der Landschaftsplan Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Klingbachtals vor, Maßnahmen zum Erosionsschutz auf Ackerflächen sowie die Strukturierung der offenen Landschaft mit Hecken und Baumreihen.
Für das Plangebiet selbst liegen keine landschaftsplanerischen Vorgaben oder Schutzgebiete vor.
Das Gebiet liegt weder in einem Natura 2000, noch in einem Vogelschutzgebiet.

**Regionaler Raumordnungsplan**

Das Untersuchungsgebiet ist als Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen. Angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet und ein Vorrangbereich für Industrie und Gewerbe. Im Osten ist eine überregionale Straßenverbindung mit einem Anschlussknotenpunkt geplant.

**Umweltverträglichkeit**

Nach § 3a UVPG ist festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In der UVP wird festgestellt, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese ist für die in der Anlage 1 des UVP-Gesetzes aufgeführten Vorhaben ab einer Größe von 2 ha, in Abhängigkeit von der Grundfläche, erforderlich. Somit ist eine allgemeine Vorprüfung nicht durchzuführen.

## 2.0 BESTAND UND BEWERTUNG

### 2.1 Landespflegerische Standortanalyse

**Naturraum/Relief**

Naturräumlich ist das Gebiet der Verbandsgemeinde dem „Pfälzer Wald“ (170) im Westen und dem "Haardtrand" (220) mit dem „Vorderpfälzer Tiefland“ (221) im Osten zugeordnet. Die Grenze zwischen Pfälzer Wald und Haardtrand ist im Gelände sehr gut durch die Topographie und die Waldgrenze zu erkennen.

Vor dem Ostabfall des Haardtgebirges erstreckt sich auf rund 60 km Länge die Vorhügelzone des Haardtrandes. Klingenmünster liegt an der Grenze in der naturräumlichen Untereinheit „Südlicher Oberhaardt“ (220.21). Dabei handelt es sich um die 6 – 8 km breite rebenbestandene Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen Queich und Lauter mit verhältnismäßig tiefer zum Rhein gerichteter Zertalung durch Bäche, wobei zwischen den Talsohlen und Höhen der Riedel erhebliche Niveaudifferenzen auftreten.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Talsohle und Riedelfläche. und fällt von Süden nach Norden zum Klingbach hin ab.

**Klima/Luft**

Innerhalb des südwestdeutschen Klimabezirkes ist der Haardtrand klimatisch als ausgesprochenes Übergangsgebiet zwischen dem Klima des Pfälzer Waldes (Mittelgebirgsklima) und dem der Oberrheinebene (Beckenklima) einzustufen. Insgesamt handelt es sich um ein ozeanisch geprägtes Mittelgebirgsklima.
Die geschützte Lage am Haardtrand bewirkt eine hohe durchschnittliche Jahrestemperatur von 9 –10° C. Die mittlere Niederschlagssumme beträgt 800 - 900 mm pro Jahr.
Kleinklimatisch wirken die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsflächen. Die stärker versiegelten Gewerbeflächen bewirken eine reduzierte Verdunstung und damit eine Erhöhung der Temperatur. Die Bebauung speichert Wärme und verringert somit die nächtliche Abkühlung. Es entstehen Wärmeinseleffekte mit geringerer relativer Luftfeuchtigkeit. Die größere Oberfläche und Rauhigkeit der Bebauung bewirkt eine Verminderung der Windgeschwindigkeit.

Die Luftströmung kommt überwiegend aus Südwest von den höher gelegenen Freiflächen, fließt nach Norden in Richtung Klingbach ab und sorgt so für ein klimatischen Ausgleich der stärker erwärmten Siedlungsflächen.

Geringe Beeinträchtigungen der Luft bestehen durch das angrenzende Verkehrsaufkommen aufgrund von Schadstoffemissionen. Die Wiesenflächen des Plangebietes wirken ebenfalls durch nächtliche Kaltluftproduktion ausgleichend auf die klimatisch beeinträchtigten Siedlungsgebiete. Die Gehölzflächen produzieren in begrenztem Umfang Frischluft. Da die Bebauung relativ niedrig gehalten ist und nicht zusammenhängend gebaut wurde (keine Riegelwirkung) ist die Beeinträchtigung des Luftaustausches als mäßig zu bewerten.

**Boden/Geologie**

Geologisch stellt das Schollenmosaik des Haardtrandes die eigentliche Bruchzone des Oberrheingrabens dar. Hier besteht das vielfältige Schollenmuster aus steil gestellten und verstürzten Partien ehemals auf dem Gebirge lagernder Schichten von Buntsandstein (einschließlich Oberen) bis hin zum Lias. An- bzw. aufgelagert sind kalkig und mergelig ausgebildete tertiäre Schichten vom Oligozän bis hin zu den vermutlich pliozänen weißen Sanden. Hangschutt, ältere pleistozäne Schotter und Sande sowie Löß und Lößlehm bilden den Abschluss der Gesteinsserien. Die quartären Lösslehmablagerungen können bis zu 5 m Mächtigkeit aufweisen, teilweise können Tonlager vorhanden sein. Aus den Ablagerungen aus Lehm, Löß und sandigem Schluff entwickeln sich basenreich Braunerden (Plangebiet), in feuchteren Tallagen Aue- oder Gleyböden (Ausgleichsflächen).

**Grundwasser/Gewässer**

Die Grundwasserverhältnisse im Vorderpfälzer Tiefland werden von den Kiesen und Sanden des Quartär bestimmt. Die Wasserhöffigkeit wird für den Haardtrand mit 0,1 bis 4 l/s angegeben. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Daten vor. Die Grundwasserneubildung erfolgt hier durch die Wasserzufuhr mit den Bächen aus dem Pfälzerwald. Die Böden sind schwach bis gering durchlässig. Eventuell vorhandene Tonschichten im Untergrund wirken als Stauhorizont, so dass Schicht- bzw. Hangwasser entsteht.

Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben innerhalb eines mit Betonschalen befestigten Bachbettes. Im Geltungsbereich ist der Graben verrohrt.

## 2.2 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

### 2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Auf basenreichen, vorwiegend mäßig trockenen und warmen Standorten herrscht potenziell der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum convallarietosum) vor. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz liegt in der möglichen Entwicklung von entsprechenden Wäldern und Trockenrasen. Auf kleineren Flächen ist der Platterbsen-Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum lathyretosum) die potentiell natürliche Pflanzengesellschaft. Kalkmager- und Halbtrockenrasen sind die hier potentiellen Pflanzengesellschaften mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In den Bachniederungen ist der Erlen- und Eschensumpfwald (Alno=Pruno-Fraxinetum) je nach Standortgegebenheiten auch kleinstflächig die potentielle Pflanzengesellschaft.

### 2.2.2 Nutzungen und reale Vegetation

Das Plangebiet ist in 2 Teilbereiche untergliedert. Die westliche Hälfte wird als Gewerbefläche genutzt und ist ca. zu 75 % versiegelt, bzw. bebaut. Teilbereiche sind mit einer Wiesenvegetation bestockt und mit einer Gehölzpflanzung bestanden. Im Norden bildet eine Grünfläche mit Baumallee die Abgrenzung zur Bahnhofstrasse. Bei den Bäumen handelt es sich um Kastanien mit einem Stammdurchmesser von durchschnittlich ca. 30 cm. Am Graben im Osten stehen eine Kirsche und eine Wildrose.
Unter den Kastanien und entlang der Gebäude sind Ziergehölze u. a. aus Johannisbeere, Rose, Schneeball, Kolkwitzie, Forsythie, Schneeball, Schneebeere und Fünffingerstrauch gepflanzt. Die Lagerflächen im Süden sind mit Kopfweiden abgepflanzt. Im Westen entlang des Erschließungsweges stehen 2 Kastanien, 2 Birken und eine Kopfweide, sowie 2 Pflaumenbäume. Das Wohnhaus ist von einem Ziergarten mit großer Rasenfläche umgeben.

Der östliche Teilbereich ist landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Hier finden sich u.a. Margeriten, Klee, Wiesenpippau, Labkraut, Glatthafer, Ampfer, Schafgarbe, Knäuelgras, Brennessel, Ackerkratzdistel, Winde und Leimkraut. Der Pflanzenbesatz weist auf eine mäßig frische Glatthaferwiese hin.

Die Wiesen grenzen im Osten an Acker und weiter im Süden an Weinbau und Obstwiesen an. Im Südwesten befindet sich ein kleines Waldstück.

### 2.2.3 Tierwelt

Äcker, vor allem mit intensivem Getreideanbau mit überwiegend Weizen oder Mais, stellen die intensivste landwirtschaftliche Nutzungsform dar. Auf diesen Flächen ist das Artenspektrum stark eingeengt. Die Ackerflächen bieten lediglich einer begrenzten Anzahl von Tierarten Lebensraum. Es handelt sich hierbei überwiegend Arten der Waldränder und des Offenlandes, vor allem Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Diese Arten finden sich auch im Bereich der Wiesen und Gärten des Untersuchungsgebietes. Aufgrund des relativen Blütenreichtums können auf den Wiesen auch eine Anzahl typischer blütenbesuchender Insektenarten zu finden sein.

Die Hecken um Bäume können Lebensgrundlage ggf. seltener und spezialisierter Wirbelloser bilden, wenn auch mit charakteristischen Wirbeltieren wie Gartenrotschwanz oder Fledermäusen (Jahresquartiere) wegen der Störwirkungen der Siedlung kaum zurechnen ist. Einige häufige, menschliches Einwirken gewohnte Vogelarten können in den größeren Bäumen nisten, z. B. Star, Buntspecht, Wachholderdrossel sowie Meisen.

In der GNOR-Liste sind in der Vergangenheit südlich von Klingenmünster Neuntöter- und Wendehalsreviere registriert. Im Haardtrand ist das Hauptvorkommen von Wiedhopf, Wendehals, Zaunammer und Steinschmätzer und das Nebenvorkommen von Schwarzkehlchen, Raub- und Rotkopfwürger, Zippammer und Grauammer. Genaue Aufnahmen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Betriebsabläufe im Plangebiet werden diese Arten hier kaum vorkommen.

Der Klingbach im Norden bietet darüber hinaus Rückzugsmöglichkeiten für an Feuchtgebiete gebundene Tierarten an, die auch auf den Wiesen der Untersuchungsgebietes vorkommen können.

### 2.2.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild ist durch relativ offenen, flächenhaft wirksame Acker- und Wiesenflächen geprägt. Raumgliedernde Strukturen sind durch die Gehölzpflanzungen vorhanden. Die Gewerbeflächen sind überwiegend versiegelt und nur unzureichend eingegrünt. Aufgrund der erhöhten Lage besitzt das Plangebiet eine Fernwirkung , die bei der künftigen Planung stärker berücksichtigt werden sollte. Die Gewerbegebäude sind der umgebenden Baustruktur nicht angepasst. Der vorhandene Graben ist teilweise verrohrt und nur spärlich bepflanzt, so dass er als Gewässerlauf kaum wahrzunehmen ist.

## 2.3 Bewertung des vorhandenen Biotoppotentials

**Boden**

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Boden (Bodenpotenzial) wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

1. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf
2. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe
3. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation
4. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde
5. Boden als Standort für Kulturpflanzen.

Die im Planungsgebiet anstehenden Lößlehmböden weisen ein sehr hohes physikochemisches Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Boden liegen keine detaillierten Angaben vor. Die nutzbare Feldkapazität (Speicherfähigkeit des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser) dieser Böden ist hoch. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet für die ackerbauliche Nutzung ist gut. Naturnahe Extremstandorte und Sonderstandorte (hinsichtlich Wasserhaushalt, Nährstoffversorgung und/oder Bodenreaktion), auf deren Vorhandensein spezialisierte und häufig gefährdete Tiere und Pflanzen angewiesen sind, existieren im Planungsgebiet nicht.
Die Winderosionsempfindlichkeit der Böden ist aufgrund des bindigen Bodens als mäßig einzustufen. Es besteht keine Gefährdung durch Wassererosion.
Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen) gelten können, existieren im Planungsgebiet nicht. Durch den Fund eines römischen Hofes ist der Boden dort als „kulturgeschichtliche Urkunde“ von Bedeutung.

Aufgrund des Bewertungsrahmens gemäß UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995) ist die Leistungsfähigkeit der Böden des Planungsgebietes zusammenfassend als ‚hoch bedeutend' einzustufen. Dies ergibt sich insbesondere durch die hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion sowie auf die Produktionsfunktion.

**Grundwasser**

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Grundwasser wird anhand von folgenden Funktionen und Leistungen ermittelt:

1. Wasserdargebot im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung
2. Wasserreservoir für die natürliche Vegetation und Lebensraum von Tieren (oberflächennahes Grundwasser)

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Deckschichten mäßig einzustufen.
Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der Decksichten als gering zu bewerten. Detaillierte Angaben zu Nähr- und Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes können Belastungen aber weitgehend ausgeschlossen werden, da die Nitratauswaschungsempfindlichkeit der Böden als gering bewertet werden kann.
Das Grundwasser als standortprägendes Element für die natürliche Vegetation sowie als Lebensraum von Tieren kommt insbesondere in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser zum tragen (< 2m), welches im Plangebiet wesentlich tiefer liegt. Hier ist lediglich periodisch mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die Empfindlichkeit des Grundwasserpotenzials ist somit gering einzustufen.

**Klima**

Die klimatische Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes wird anhand folgender ausgleichender bzw. entlastender lokalklimatischer Funktionen bzw. folgender belastender Faktoren ermittelt:

1. Lokalklimatisch entlastende bzw. belastende Klimatope
2. Lokal wirksame Windsysteme und Wirkungsräume
3. Emissionen und Luftbelastung

Die versiegelten Flächen des Gewerbegebietes beeinflussen das Lokalklima geringfügig negativ durch Erwärmung und reduzierte Verdunstung. Ausgleichend wirken dagegen die kaltluftproduzierenden Wiesenflächen und die frischluftproduzierenden Gehölzflächen im Norden, die auch Stäube aus dem Straßenverkehr filtern können.
Insgesamt können nur die östlich gelegenen Wiesenflächen als klimatisch wirksamer Bereich gesehen werden.

**Tierwelt**

Die Lebensraumeignung der Wiesen ist insbesondere für die blütenbesuchenden Insekten hoch einzuschätzen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und das angrenzende Waldstück bieten Rückzugsmöglichkeiten. Wegen der Störwirkungen der Straße und des Gewerbebetrieb sind nur häufig vorkommende Tierarten zu erwarten, die menschliches Einwirken gewohnt sind. Seltene oder schützenswerte Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht beobachtet.

**Bioökologische Bewertung**

Die Bewertung der Biotoptypen des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz resultiert aus der bundesweiten und regionalen Gefährdung der Biotoptypen nach der Roten Liste Deutschland (RIECKEN et. Al. 1994), ferner aus ihrer Funktion als Lebensraum für einheimische Pflanzen- und Tierarten und den Möglichkeiten zu ihrer Wiederherstellung.
Prinzipiell gilt, dass gefährdete Biotoptypen hochwertig sind, sonstige artenreiche oder allenfalls mittelfristig wiederherstellbare Biotoptypen mittelwertig und artenarme, leicht wiederherstellbare, doch aus Arten- und Biotopschutzsicht nicht förderungswürdige Biotoptypen geringwertig sind. Nach diesem Wertrahmen sind die Gewerbeflächen weitgehend ohne Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzflächen sind aufgrund ihres Alters und ihrer Ausprägung von mittlerer Bedeutung, da sie zwar standortsgerecht sind, in absehbarer Zeit wieder herstellbar, aber nicht einer natürlichen Vegetationsstruktur entsprechen (Ziergehölze). Die Kastanienbäume sind erhaltenswert. Die Wiesenflächen sind ebenfalls von mittlerer bis hoher Bedeutung, da sie aufgrund ihrer relativen Artenreichtums in der Ackerlandschaft für die Tierwelt ein bedeutsames Vernetzungselement darstellen.

**Orts- und Landschaftsbild**

Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund seiner Eigenart, seiner Vielfalt und Möglichkeit zur Naturbeobachtung sowie seiner Raumwirkung als gering einzustufen. Aufgrund der mangelhaften Eingrünung des Gewerbegebietes, der teilweise orttuntypischen Gebäude und der temporären Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr auf der Straße oder aus dem Gebiet selbst ist das Gebiet für das Orts- und Landschaftsbild und die Erholung eher negativ zu beurteilen.

## 3.0 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose

### 3.1 Städtebauliche Planung

Die Bauflächen werden im Anschluss an die bestehende Bebauung und gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist vorgesehen auf der Fläche eine weitere Halle in der Größe 20 x 30 m zu erstellen. Im Norden soll ein Waschplatz mit Tankstelle für den Betrieb errichtet werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird an die dörfliche Situation angepasst und auf zwei Geschosse begrenzt. Das Gebiet wird von der Bahnhofstrasse erschlossen.

Das neue Hallengebäude ist bereits an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Regenwasser in einem Rückhaltebecken zu versickern, mit Überlauf in den vorhandenen Entwässerungsgraben. Das Regenrückhaltebecken dient ebenfalls zur Rückhaltung des anfallenden Wassers aus dem Graben und zum Abfangen der Schmutzfracht. Entlang des Grabens wird eine Gehölzpflanzung als Sichtschutz vorgesehen. Die Einfahrt zum Wohngebäude wird ebenfalls durch eine Pflanzung begrünt.

## 3.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (2) LPflG sind zunächst - unabhängig von der beabsichtigten Nutzung - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Umweltvorsorge aufzuzeigen.

Aus der Bestandsaufnahme und den planerischen Vorgaben wird folgendes Entwicklungsziel für das Plangebiet vorgesehen:

1. Entwicklung eines Konzeptes zur Regenrückhaltung.
2. Öffnen und Renaturierung des Entwässerungsgrabens
3. Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets
4. Weitmögliche Begrenzung der versiegelten Flächen durch Einschränkung des Bauvolumens und Verwendung von wasserdurchlässigem Belagmaterial bei der Befestigung von Verkehrsflächen

Das Leitbild für die Grünordnung des Gewerbegebiets ist die Renaturierung des Grabens und die Ein- und Durchgrünung mit standortsgerechten Gehölzen.

## 3.3 Beurteilung der geplanten Bebauung (Konfliktanalyse)

### 3.3.1 Vorhandene Belastungen

Im Rahmen einer Wirkungs- und Konfliktanalyse wird dargestellt, welche Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bei Realisierung des Baugebietes zu erwarten sind.

Zur Abschätzung der Höhe und des Umfangs des geplanten Eingriffs werden zunächst die vorhandenen Grundbelastungen aufgezeigt.

Das Plangebiet unterliegt folgenden Störungen und Belastungen:

| | |
|---|---|
| Boden | hohe Versiegelung im gewerblichen Bereich |
| Flora/Fauna | Mangelnde Gewässerbegleitpflanzung<br>Eingeschränkter Lebensraum auf den Gewerbeflächen |
| Klima/Grundwasser | potenzielle Beeinträchtigungen aus dem Verkehr und negative klimatische Auswirkungen aufgrund der erhöhten Versiegelung der Gewerbeflächen. |
| Gewässer | Naturferner Gewässerlauf |
| Orts-/Landschaftsbild | Mangelnde Eingrünung des Gewerbegebiets.<br>Störende Gewerbegebäude |

### 3.3.2 Allgemeine Konfliktanalyse

Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Im folgenden werden die möglichen Auswirkungen der Bebauungsmaßnahme im Plangebiet aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen:

- Veränderung von Standortfaktoren durch Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager).
- Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
- Grundwassergefährdung durch Abschwemmen von Stoffen (Stäube, Schadstoffe).
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge.

## 3.4 Darstellung der Eingriffe auf die naturraumbezogenen Faktoren

Durch geplante Maßnahme sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

| | |
|---|---|
| Boden/ Wasser | Rückgang der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (Bebauung/Erschließung).<br>Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung, Umlagerung.<br>⇒ hohe Beeinträchtigung |
| Klima/Luft | Rückgang der Kaltluftentstehung durch Versiegelung (Bebauung/Erschließung).<br>⇒ geringe Beeinträchtigung |
| Flora, Fauna | Entfernen von Wiesenflächen<br>⇒ hohe Beeinträchtigung<br>Veränderung der Tierartenzusammensetzung durch siedlungsangepasste Arten<br>⇒ hohe Beeinträchtigung |
| Landschaftsbild/ Erholung | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weitere Bebauung<br>⇒ mäßige Beeinträchtigung |

## 3.5 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zu erwartende Nutzungskonflikte sind nach § 1a BauGB zu vermeiden und - sofern dies nicht möglich ist - zu mindern oder auszugleichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermindern bzw. auszugleichen. Zur Minimierung des Eingriffs werden schonendere Alternativen oder Ausführungsarten am Ort des Eingriffs vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden all die Maßnahmen bezeichnet, nach denen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes und ihre Wirkungen auf die einzelnen Naturfaktoren aufgelistet.

Folgende Maßnahmen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

**Maßnahmen zur Vermeidung**

1. Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes

2. Schonender Umgang mit zu beseitigendem Oberboden durch Zwischenlagern und Wiederverwendung.

**Maßnahmen zur Minimierung**

3. Reduzierung der Bauhöhe zur Minderung der Beeinträchtigung des Luftaustausches und des Landschaftsbildes

4. Verwendung von wasserdurchlässigem Belagsmaterial für Stellflächen zur Reduzierung des Grundwasserverlustes.

**Maßnahmen zum Ausgleich**

5. Gehölz- und Baumpflanzgebote als Sichtschutz und zum Ausgleich des Vegetationsverlustes

6. Ausweisung einer Retentionsfläche zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

## 3.5 Bewertung bezüglich der einzelnen Naturraumfaktoren

**Klima**

Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet verändert durch den Verlust an Verdunstungs- und Versickerungsflächen. Die Kaltluftproduktion entfällt. Durch die Erhöhung der Wärmerückstrahlung ergeben sich allerdings kaum messbar höhere Lufttemperaturen. Der lokalklimatische Luftaustausch wird geringfügig durch die Bebauung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung relativiert sich jedoch durch die offene, niedrige Bauweise. Insgesamt werden die klimatischen Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen nicht merklich ins Gewicht fallen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung des Gebietes.

**Boden**

Die Flächenversiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum als Pflanzenstandort, Tierlebensraum, Filter und Speicher von Niederschlagswasser, Puffer von Schadstoffen und als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Dies ist als hohe Beeinträchtigung zu bewerten, da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört und der Boden einen hohen Funktionserfüllungsgrad als Filter und Puffer aufweist.

Die notwendigen Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf Minimierung oder Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Da die Nettoneuversiegelung nicht ausgleichbar ist, verbleibt für das Schutzgut Boden ein nicht ausgleichbares Defizit.

**Wasser**

Durch die Versiegelung entsteht ein Rückgang in der Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Oberflächenabfluss. Diese Beeinträchtigung kann durch die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers in ein Rückhaltebecken minimiert, bzw. vermieden werden.

Die Einleitung des Wassers aus dem Graben in ein Rückhaltebecken reduziert anfallende Hochwasserspitzen und sorgt für eine Verbesserung der Wasserqualität durch Verbesserung der Selbstreinigungskraft des Gewässers. Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit, da das Wasser auf den versiegelten Flächen im Bereich das Tank- und Waschplatzes aufgrund der Verschmutzungsgefahr nicht versickert werden kann.

**Flora/Fauna**

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Wiesenflächen. Hierfür entseht ein Feuchtbiotop auf einer extensiven Wiese sowie eine Gehölzpflanzung. Es entsteht ein für den Arten- und Biotopschutz hochwertiger Biotop, der einer standortsgerechten Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum bietet und die Funktion der Naturfaktoren sichert. Durch eine standortsgerechte Bepflanzung wird die Vernetzung von Biotopen gefördert und verschiedene Lebensräume, für an Siedlungsbereiche angepasste Tierarten, geschaffen. Die erhaltenswerten Gehölzbestände werden nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotenzials können durch diese Maßnahmen als ausgeglichen bewertet werden.

**Orts- und Landschaftsbild**

Als besonders schutzwürdig gelten Bereiche mit natürlichen landschaftsprägenden Oberflächenformen, einem hohem Anteil naturnaher/natürlicher Biotope und traditioneller Kulturlandschaften. Gemäß den vorgenannten Punkten besteht eine visuelle Beeinträchtigung durch die Bebauung und den Verlust einer Kulturlandschaft.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Außenwirkung) wird durch die Begrenzung der Bauhöhen und durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung minimiert. Durch die geplante Pflanzung entlang des Grabens kann das Baugebiet nach Osten hin wirksam eingegrünt werden, so dass bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Bestand keine Nachteile verbleiben.

## 3.6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Es ist zu beachten, dass die eigentliche Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs verbal erfolgt. Die Gegenüberstellung von Bestand und Bewertung dient der nachvollziehbaren flächenmäßigen Ermittlung des evtl. erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

**Flächenbilanzierung**

**Bestand**

| | |
|---|---|
| Versiegelte Fläche/Bebauung | 3110 m² |
| Teilversiegelte Flächen (Schotter/Pflaster) | 3850 m² |
| Garten | 500 m² |
| Gehölze | 700 m² |
| Wiese | 3900 m² |
| Graben, verrohrt (Wiese) | 290 m² |
| Gesamt: | 12350 m² |

**Planung**

Die Berechnung geht von folgender Flächenbilanz aus:

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 12350 m² |
| Davon | |
| Retentionsfläche | 467 m² |
| Gehölzflächen vorhanden | 700 m² |
| Gehölzflächen neu | 411 m² |
| Öffentliches Grün (Graben) | 290 m² |
| Straßenfläche | 520 m² |
| Überbaubare Fläche | 9962 m² |
| davon: | |
| Versiegelte Fläche(Bebauung) (9962 x 0,5 GFZ) | 4981 m² |
| Versiegelte Fläche (Strasse ) | 520 m² |
| Teilversiegelte Flächen (Lagerflächen 9962-4981) | 4981 m² |

Die Größe der Ersatzfläche errechnet sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| -zusätzlich mögliche versiegelte Flächen: | 2391 m² |
| - zusätzlich teilversiegelte Flächen: | 1131 m² |

Bei einem Ausgleichsbedarf bei versiegelten Flächen bzw. bebauten Flächen von 1 : 1 und bei teilversiegelten Flächen von 1 : 0,5 ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von 2956 m².

Da die im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen lediglich die zwingend erforderliche landschaftliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleisten, können hier nur die Umgestaltung des Grabens und die Retentionsfläche von insgesamt 757 m² als Ausgleich angerechnet werden.

## 3.7 Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Zustandserhebung und der Beurteilung der Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Potenziale kann festgestellt werden, dass der Eingriff in Bezug auf den aktuellen Zustand keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorruft.
Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechen weitgehend den Vorgaben der Landespflege und stellen einen naturnahen und ökologisch hochwertige Landschaftsbereich (Feuchtbiotop) her. Dieser dient gleichzeitig, zusammen im Pflanzgeboten im Gebiet, einer wirksamen Eingrünung der Gewerbeflächen. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes sind die landschaftlichen Beeinträchtigungen des Gebietes durch die Pflanzmaßnahmen jedoch nicht vollständig zu vermeiden. Daher sollten die zusätzlich geplanten Gebäude durch gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Dachfarbe) in das ländliche Ortsbild so weit als möglich eingebunden werden.
Es verbleiben nicht ausgleichbare Defizite aufgrund des hochwertigen Ausgangspotentials im Bereich des Schutzgutes Boden und der Minderung der Grundwasserneubildungsrate. Der Verlust der Grundwasserneubildungsrate kann durch die Maßnahmen zum Gewässerschutz (Renaturierung und Rückhaltung) als weitgehend kompensiert bewertet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Allgemeinen nicht gleichartig ausgleichbar. Eine flächenmäßige Kompensation des Eingriffs wurde vor Ort nicht erreicht. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 2956 m² - 757 m² = **2199 m².**

Dieses Defizit ist durch die nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

## 4.0 Kompensationsmaßnahme

Für die zeitliche Inanspruchnahme der Flächen zur Gewinnung von Quarzsand durch die Firma Paul, südwestliche von Klingenmünster, wurde die Durchführung einer Ersatzmaßnahme erforderlich. Es handelt sich dabei um eine Fläche nördlich der L 439 von Heuchelheim-Klingen nach Klingenmünster in der Niederung des Klingbaches, die teilweise aus Ackerflächen bestehen und teilweise mit Erdaushub angeschüttet wurden. Im Zuge dieser Maßnahme ist vorgesehen, das Gelände an die natürliche Geländeform anzugleichen und eine extensive Streuobstwiese, sowie Gehölzpflanzungen entlang des Klingbachs anzulegen.

Die Flächengröße des zur Verfügung gestellten Gebietes beträgt 1,4 ha. Zum Ausgleich für die temporäre Nutzung der Sandgrube werden 0,5 ha erforderlich, 0,9 ha stehen somit noch zur Verfügung, die zum Ausgleich des Eingriffs für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Anrechnung gebracht werden können.

Die Durchführung der Maßnahme ist den entsprechenden Planungsunterlagen nachzulesen (Planung einer Ersatzmaßnahe für die Flächeninanspruchnahme der Quarzsandgrube, Gemarkung Gleiszellen-Gleishorbach der Gemeinde Klingenmünster, TABERG Planungsbüro GmbH, 76137 Karlsruhe, Februar 2002).

Alle erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen werden durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

## 5.0 Maßnahmenkonzept

Die nachfolgende zusammenfassende Darstellung führt alle Maßnahmen auf, welche im Rahmen des Ausgleichs für die Beeinträchtigungen der einzelnen Landschaftsfaktoren innerhalb des Baugebietes notwendig erscheinen.

## 5.1 Festsetzungen für private Grundstücke

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste (Qualität: mind. 3 x v, Stu 12 – 14 cm) an den gekennzeichneten Stellen zu pflanzen.

Generell sind Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten. Wo nötig, sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG 4 und DIN 18920 zu treffen.

Gebäude und Lagerflächen sind nach Osten zur freien Landschaft hin mit einer mind. 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Bäumen uns Sträuchern gemäß der Pflanzenliste einzugrünen.

## 5.2 Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Gewässerrenaturierung**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Retentionsbecken zur Aufnahme von Wasser aus dem angrenzenden Graben und zur Aufnahme von unbelastetem Regenwasser aus dem Gewerbegebiet naturnah anzulegen. Es ist eine flache Mulde, entsprechend der erforderlichen Abflussmenge, auszubilden und mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen.
Die Verrohrung des Entlang des Grabenverlaufs ist zu entfernen. Erforderliche Befestigungen sind mit ingenieurbiologischen Maßnahmen durchzuführen. Das Gewässerbett sollte durch geringfügige Eingriffe (Änderung der Böschungsneigung, Steinsatz) einen naturnahen Verlauf erhalten, so dass sich unterschiedliche Uferbereiche entwickeln können. Entlang des Grabens ist eine standortsgerechte Pflanzung aus Laubgehölzen anzulegen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (kein Düngemittel- und Pestizideinsatz, 2 –malige Mahd im Jahr, Entfernen des Mähgutes). Zur Durchführung der Maßnahme ist ein entsprechender Pflanzplan vorzulegen.

## 5.3 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortsgerechten, dichten, mind. 2-reihigen Gehölzpflanzung zu begrünen, wobei. je 10 m mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Vorhandene standortsgerechte Bäume sind zu erhalten. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Art und Qualität der Gehölze ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im falle des „Eingehens“ bzw. des Abgang von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

## 5.4 Maßnahmen zum Schutz der Naturfaktoren

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes Material zu verwenden.
Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdecksichten, weitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster „, Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Splitt, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.
PKW-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Unbelastetes Dachflächenwasser ist nach Möglichkeit in den angrenzenden Grünflächen zurückzuhalten und zu versickern.

## 5.5 Zeitliche Durchführung

Die Kompensationsmaßnahmen müssen eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen, spätestens jedoch im Jahr 2006.

## 6.0 Artenliste

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet werden folgende Arten empfohlen:

**Bäume**

Qualität: HST, 3 x v, STU mind. 12-14 cm.

Bäume

| | | |
|---|---|---|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Roterle | - | Alnus glutinosa |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Roteiche | - | Quercus robur |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Eberesche-/Mehlbeere-Arten | - | Sorbus -Arten |
| Obstbäume | | |

**Sträucher**
Qualität: 2 x v, 60 – 100 cm

Sträucher

| | | |
|---|---|---|
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaea |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Weiden | - | Salix in Sorten |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |

# Durchführungsvertrag
# zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
# „Gewerbegebiet Ost III“
# in Klingenmünster

zwischen

der Gemeinde Klingenmünster und den Verbandsgemeindewerken Bad Bergzabern
- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der Firma
Peter Paul GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 22, 76889 Klingenmünster
- nachstehend **Vorhabensträge**r genannt **-**

wird folgender Vertrag geschlossen.

**Vorbemerkung:**

Der Durchführungsvertrag beinhaltet die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die Anlage eines Rückhaltebeckens und einer Gehölzpflanzung auf dem Betriebsgelände der Firma Peter Paul, außerhalb des Baugebietes in der Klingbachniederung, sowie die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens im Bereich des Geltungsbereichs und den Bau einer Halle und weiterer Betriebseinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

## § 1
## Geltungsbereich

Die Gemeinde überträgt dem Vorhabensträger nach Maßgabe dieses Vertrages gemäß § 124 Abs. 1 BauGB die Unterhaltung des Grabens auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 2146 sowie die Herstellung eines Retentionsbecken zur Rückhaltung von unbelastetem Regenwasser aus dem Gewerbegebiet und die Durchführung einer 4 m breiten Bepflanzung entlang des Grabens auf den Grundstück Lgb.- Nr. 2143 und die Bepflanzung der Hofzufahrt auf dem Grundstück 2141/3 nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost III" vom 21.09.2005.
Die Grenzen, innerhalb deren die Erschließung übertragen wird, stimmen mit dem als Anlage beigefügten Bebauungsplan überein (Anlage 1).

Der Vorhabensträger führt weiterhin die erforderliche Kompensationsmaßnahme in der Klingbachniederung gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag der Firma TABERG Planungsbüro GmbH, 76137 Karlsruhe, Februar 2002 durch.

## § 2
## Vertragsgegenstand

Der Vorhabensträger verpflichtet sich auf seine Kosten die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht des Grabens auf den Grundstück Lgb.-Nr. 2146 zu übernehmen. Das Grundstück Lgb.-Nr. 2146 bleibt weiterhin im öffentlichen Besitz.

Der Vorhabensträger übernimmt auf seine Kosten und in eigenem Namen die endgültige Planung, Vermessung, Herstellung und Bepflanzung auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 2143 und auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 2141/3.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich auf seine Kosten und in eigenem Namen die endgültige Planung, Vermessung, Herstellung und Bepflanzung der Kompensationsmaßnahme in der Klingenbachniederung durchzuführen.
Der Beitrag für bereits vorhandene Einrichtungen der Abwasserreinigung (Klärbeitrag) wird von der Gemeinde bei dem Grundstückseigentümer direkt erhoben.

Die notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen werden vom Vorhabensträger im Einvernehmen mit der Gemeinde beantragt.

## § 3
## Art der Herstellung

Art, Umfang und Ausführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen richten sich

1. nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost III" der Gemeinde Klingenmünster vom 21.09.2005.
2. nach den von dem Vorhabensträger auf dessen Kosten herzustellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Ausführungsplänen. Die Gemeinde ist bereits bei der Planungsphase zu beteiligen.
3. nach dem landespflegerischen Beitrag zur „Planung einer Ersatzmaßnahme für die Flächeninanspruchnahme der Quarzsand-Grube, Gemarkung Gleiszellen-Gleishorbach der Gemeinde Klingenmünster" vom Februar 2002.

Die notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen werden vom Vorhabensträger im Einvernehmen mit der Gemeinde beantragt.

## § 4
## Bauausführung

(1) Der Bauausführung sind die jeweils gültigen technischen Vorschriften zugrunde zu legen. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen ist mit der Gemeinde abzustimmen.

(2) Die Leistungsverzeichnisse für die gesamten Erschließungsarbeiten sind mit der Gemeinde frühzeitig abzustimmen.

## § 5
## Bauleitung und Schadenshaftung

(1) Die Bauleitung für alle Hochbauten und Landschaftsbauarbeiten liegt beim Vorhabensträger.

(2) Die Beauftragten der Gemeinde und der Versorgungsträger sowie der Behörden haben das Recht, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren.

(3) Der Vorhabensträger trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden bis zur Übernahme bzw. Schlussabnahme, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag erfassten Landschaftsbauarbeiten ergeben; dies gilt auch dann, wenn der Vorhabensträger intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

(4) Die Verkehrssicherungspflicht für die Grundstücke, auf denen die Grünanlagen hergestellt werden sollen, obliegt dem Vorhabensträger vom Tage des Beginns der Erschließungsmaßnahmen an bis zur Schlussabnahme.

## § 6
## Haftpflichtversicherung

(1) Der Vorhabensträger schließt eine Haftpflichtversicherung gegen Schäden bis zur Höhe der vereinbarten Deckungssumme von 100.000,00 € infolge von Verstößen gegen die Pflichten, die den Vorhabensträger obliegen, gleichgültig ob diese Pflichten vertraglich übernommen wurden oder nicht.

## § 7
## Ausführungsfristen

(1) Der Vorhabensträger wird die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bis spätestens Ende 2006 in dem Umfang fertig stellen, der sich aus den von der Gemeinde gebilligten Ausführungsplänen ergibt.

(2) Die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 2 und § 3 dieses Vertrages vor Baubeginn von Hochbaumaßnahmen zu erstellen. Für die Erstellung der Hochbaumaßnahmen wird eine Frist bis Ende 2010 eingeräumt.

## § 8
## Schlussabnahme

(1) Nach Abschluss aller Bauarbeiten findet die Schlussabnahme der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Begehungen und Prüfungen statt.

(2) Die Bestandspläne wird der Erschließungsträger der Gemeinde übergeben.

(3) Das Ergebnis der Schlussabnahmebegehungen und -prüfungen wird in einer Niederschrift festgehalten. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Schlussabnahme vollzogen.

(4) Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Vorhabensträger innerhalb von 4 Wochen beheben zu lassen.

## § 9
## Gewährleistung

(1) Der Vorhabensträger trägt für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihm hergestellten Anlagen (§ 2).

(2) Die Gewährleistungsfrist wird mit Beginn der Schlussabnahme vereinbart (§ 8).

# Teil B
## STÄDTEBAULICHE REGELUNGEN UND HINWEISE

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**§ 10**
**Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 8 BauNVO)**

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Zulässig sind nur Wohnungen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Gewerbegebiet (GE)
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe (Baufirma), Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Tankstelle für den eigenen gewerblichen Bedarf.

Alle anderen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind ausgeschlossen.

**§ 11**
**Zahl der Wohnungen**
**(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Zwei Wohnungen sind die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.

**§ 12**
**Garagen- und Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen (auch Hanggaragen) und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen.

## § 13
## Flächenversiegelung, Oberflächenwasser
## (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelungen sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (Rasenpflaster oder Rasengittersteine), soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist in die Retentionsfläche einzuleiten.
Die Retentionsfläche ist naturnah anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung ist bis Ende 2006 vorzunehmen.

## § 14
## Pflanzmaßnahmen
## (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die ergänzende Bepflanzung des Grabens ist entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes durchzuführen. (Herstellung spätestens bis 2006)

## § 15
## Ausgleichsmaßnahmen
## (§ 9 (1a) BauGB)

Für die zeitliche Inanspruchnahme der Flächen zur Gewinnung von Quarzsand durch die Firma Paul, südwestliche von Klingenmünster, wurde die Durchführung einer Ersatzmaßnahme erforderlich. Es handelt sich dabei um eine Fläche nördlich der L 439 von Heuchelheim-Klingen nach Klingenmünster in der Niederung des Klingbaches, die teilweise aus Ackerflächen bestehen und teilweise mit Erdaushub angeschüttet wurden. Im Zuge dieser Maßnahme ist vorgesehen, das Gelände an die natürliche Geländeform anzugleichen und eine extensive Streuobstwiese, sowie Gehölzpflanzungen entlang des Klingbachs anzulegen.

Die Flächengröße des zur Verfügung gestellten Gebietes beträgt 1,4 ha. Zum Ausgleich für die temporäre Nutzung der Sandgrube werden 0,5 ha erforderlich, 0,9 ha stehen somit noch zur Verfügung. Zum Ausgleich des Eingriffs werden 2199 $m^2$ benötigt.

Die Durchführung der Maßnahme ist den entsprechenden Planungsunterlagen nachzulesen (Planung einer Ersatzmaßnahe für die Flächeninanspruchnahme der Quarzsandgrube, Gemarkung Gleiszellen-Gleishorbach der Gemeinde Klingenmünster, TABERG Planungsbüro GmbH, 76137 Karlsruhe, Februar 2002).

Die Kompensationsmaßnahmen müssen eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Beauftragung erfolgen, spätestens im Jahr 2006.

Alle erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen werden durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

## § 16
## Auffüllungen und Aufschüttungen
## (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB)

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BbodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z O für Boden einhalten.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigte Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch die Kreisverwaltung SÜW vorab zu prüfen und freizugeben.

# II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

## § 17
## Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit werden mindestens zwei Stellplätze oder zwei Garagen auf dem Grundstück gebaut.

## § 18
## Firsthöhen

Es werden folgende max. Firsthöhen festgelegt:

| | | |
|---|---|---|
| Wohngebäude: | max. | 12 m |
| Betriebsgebäude : | max. | 10 m |

Die Firsthöhe wird über dem natürlichen Gelände in Gebäudemitte gemessen.
Die Dachfarbe ist bei geneigten Dächern rot bzw. rotbraun auszuführen.

## § 19
## Dachform, Dachneigung

| | |
|---|---|
| Wohngebäude : | Satteldächer 30 – 45° |
| Betriebsgebäude : | Flachdächer oder flachgeneigte Dächer 0 – 15 ° |

## III. Hinweise und Schlussbestimmungen

### § 20
### Archäologie

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabensträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege diese, sofern notwendig überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende 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 den Vorhabensträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

### § 21
### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings bedürfen Werbeanlagen in einem Bereich von 20m bis 40m parallel der Landesstraße der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr.

### § 22
### Baugrund

Die Aufforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

### § 23
### Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Netzes ist das Produktionsbüro Technische Infrastruktur, Planung Projektierung und Bauleitung, 67433 Neustadt, Chemnitzstraße 2 zuständig, mit dem Baumaßnahmen abzustimmen sind.

## § 24
## Stromversorgung

Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird es erforderlich, sich für eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen sowie für eine technische Abstimmung erforderlich werdender Änderungen und/ oder Sicherungen deR Anlagen und Leitungen, mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT Tel.: (0 72 75) 95 54 10
Netzteam Kandel
Landauer Straße 28
76870 Kandel

den Anschluss zukünftig potentieller Gebäude an das elektrische Ortsnetz soll über erdverlegte Kabelleitungen erfolgen.

Für den Netzanschluss ist nachstehende Organisationseinheit über die genannte Ansprechperson zuständig, um deren rechtzeitige Beteiligung gebeten wird:

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT Herr Weiter
Netzbetrieb Landau Tel.: (0 63 41) 9 73 – 2 53
Oskar-von-Müller-Straße 2 Fax :(0 63 41) 9 73 – 2 13
76829 Landau

Im Rahmen der Begründung des Plangebietes sind Pflanzungen beabsichtigt. Diesbezüglich wird gebeten den Vorhabensträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50m /Stammachse-Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderliche Änderungen und/ oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und –leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

## § 25
## Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.

(2) Erfüllungsort ist Klingenmünster.

(3) Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt (2 Ausfertigungen erhält die Gemeinde, 1 Ausfertigung der Vorhabensträger).

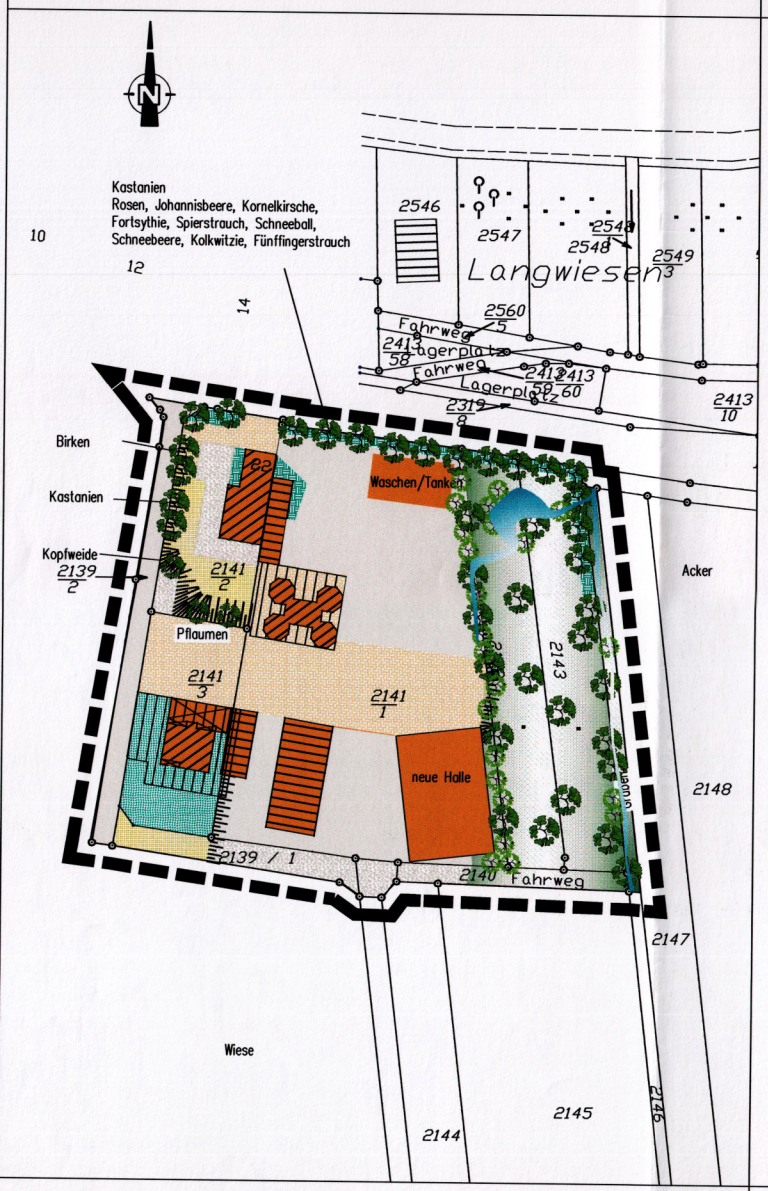
Klingenmünster, den

..... .....

(Türck, Ortsbürgermeister) (R. Zimmermann, Verbandsgemeindewerke)

.....

(Firma Peter Paul GmbH & Co. KG)




## PLANZEICHEN

- Asphalt
- Schotter
- Pflaster
- Garten
- Wiese
- Laubbäume
- Entwässerungsgraben, verrohrt
- Ziergehölze
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs

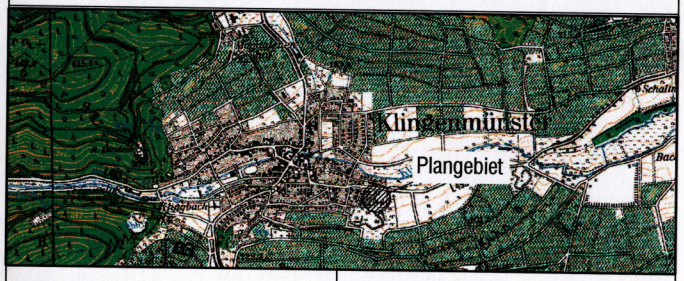
# GEMEINDE KLINGENMÜNSTER

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "GEWERBEGEBIET OST III"

### GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000




**PLANUNG:**

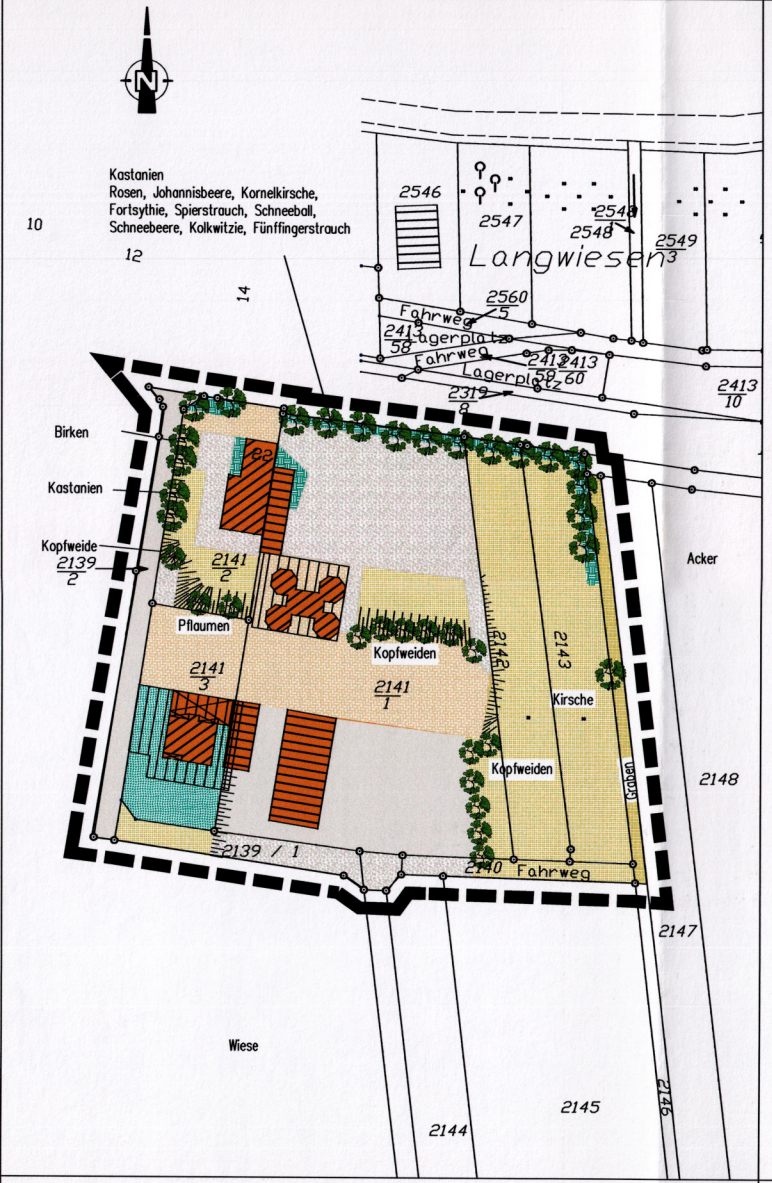
DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail <info@proell-architekten.de>

**BEARBEITUNG:**

DIPL.- ING. I. ALTKRÜGER

**DATUM:** 21.09.2005

**Projekt-Nr. 233-68**




## PLANZEICHEN

- Asphalt
- Schotter
- Pflaster
- Garten
- Wiese
- Laubbäume
- Entwässerungsgraben, verrohrt
- Ziergehölze
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs

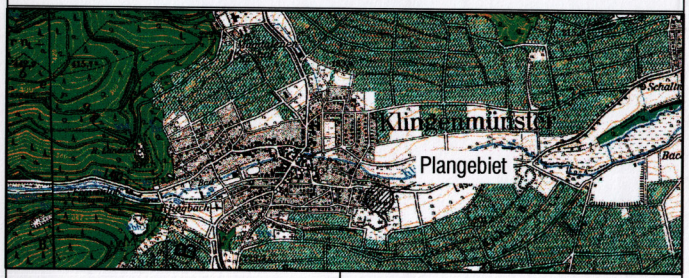
# GEMEINDE KLINGENMÜNSTER

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "GEWERBEGEBIET OST III"

BESTANDSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000





**PLANUNG:**

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail <info@proell-architekten.de>

**BEARBEITUNG:**

DIPL.- ING. I. ALTKRÜGER


**DATUM:** 21.09.2005

Projekt-Nr. 233-68

6