

**Bebauungsplan "Aufm Rothenweg"**

**Ortsgemeinde Mittelreidenbach**

**Verbandsgemeinde Herrstein**

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mittelreidenbach  
für das Gebiet "Aufm Rothenweg"**

**Inhaltsverzeichnis :**

1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung
2. Lage im Raum / Gemeinde Mittelreidenbach
3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
4. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen
5. Verwirklichung des Gewerbegebietes
6. Erschließung
  - 6.1 Verkehrsflächen
  - 6.2 Wasserversorgung
  - 6.3 Abwasserbeseitigung
  - 6.4 Stromversorgung
7. Bodenordnung
8. Landespflegerischer Planungsbeitrag
  - 8.1 Allgemeines
  - 8.2 Lage
  - 8.3 Rechtliche Grundlagen
  - 8.4 Bestandsaufnahme
  - 8.5 Bewertung
  - 8.6 Status Quo - Prognose
  - 8.7 Landespflegerische Zielvorstellungen
  - 8.8 Schlußbetrachtung

Idar-Oberstein, den 20.05. 1999

**GÜNTER RETZLER  
INGENIEURTEAM**

## **1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung**

Die Ortsgemeinde Mittelreidenbach besitzt zur Zeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen.

Um Eigenbedarf innerhalb der Ortsgemeinde abdecken zu können und auch den einheimischen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion zu geben, beschloß der Ortsgemeinderat die Ausweisung eines Gewerbegebietes

Dieses Gewerbegebiet soll zwar in erster Linie der Ansiedlung von einheimischen Unternehmen dienen, steht aber auch allen anderen ansiedlungswilligen Firmen zu Verfügung.

Ebenso soll das Gewerbegebiet für Firmenneugründungen die notwendigen Voraussetzungen bieten.

Durch die vorerwähnten Maßnahmen werden zukunftsorientierte und qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und einer Bevölkerungsabwanderung entgegen gewirkt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan sichert somit in hohem Maße die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Mittelreidenbach.

○ Nach Untersuchungen und weitergehenden Überlegungen wurde schließlich vom Ortsgemeinderat beschlossen, für das Gebiet " Aufm Rothenweg " einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Diese Fläche ist, im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein für die Ortsgemeinde Mittelreidenbach bereits enthalten.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche nach den Vorgaben des detaillierten Bebauungsplans angepaßt werden.

## 2. Ortsgemeinde Mittelreidenbach- Bevölkerung / Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Mittelreidenbach hat zur Zeit eine Einwohnerzahl von ca. 900 E.

Der Ort ist als Auspendlergemeinde zu bezeichnen, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, aber auch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe beherbergt.

Bahnstation für die Ortsgemeinde Mittelreidenbach ist die nahegelegene Stadt Kirm - Entfernung ca. 15 km.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Ortes erfolgt über die B 270.

Diese führt von Süden, aus Kaiserslautern kommend, in nördliche Richtung.

Naturräumlich gehört die Ortslage Mittelreidenbach zum mittleren Reidenbachtal.

## 3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Mittelreidenbach.

Es schließt im Südosten an ein bestehendes Neubaugebiet an (Auf der Acht).

In allen anderen Himmelsrichtungen schließt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das eigentliche Plangebiet wird derzeit als Wiese bzw. Ackerland genutzt.

Eine Bestandsaufnahme der Vegetation ist Bestandteil des landespflegerischen Planungsbeitrages.

## 4. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen

### BAULICHE NUTZUNG

Da das Gebiet überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt werden soll und auch so konzipiert und angelegt ist, soll es als Gewerbegebiet ( GE ) nach der BauNVO bezeichnet werden.

Es gliedert sich aber in 2 Bereiche, die mittels dem entsprechenden Symbol der PlanZVO (Perlschnur) getrennt sind.

Bereich 1 : Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ( MI )

Bereich 2 : Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ( GE )

Da es in der Ortsgemeinde Mittelreidenbach keine ausgewiesenen Mischgebietsflächen gibt, ein Bedarf jedoch vorhanden ist, wird zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ein Mischgebiet festgesetzt.

Da das MI auch als schrittweise Abstufung und Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet zum Gewerbegebiet herangezogen wird, soll die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

In dem Gewerbegebiet (GE) sollen ebenfalls Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die jeweiligen Bereiche wie folgt festgelegt :

	MI	GE
Grundflächenzahl (GRZ) :	0,6	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) :	1,2	1,5
Zahl der Vollgeschosse :	2	2

Diese Festsetzungen entsprechen der, in der Ortslage Mittelreidenbach und in der näheren Umgebung vorhandenen und charakteristischen Bebauung.

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / FLÄCHENGRÖSSEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Aufm Rothenweg " grenzt im südlichen Teil an einen Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes " Auf der Acht " an.

Im Westen, Norden und Osten ist er durch vorhandene Feld- und Bewirtschaftungswege, den Reidenbach sowie durch landwirtschaftliche Flächen eingefasst.

In den Geltungsbereich aufgenommen wurden auch Flächen die als landespflegerische sowie wasserwirtschaftliche Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfaßt insgesamt ca. 2,590 ha.

Davon entfallen auf Baugrundstücke ca..... 1,660 ha,

auf öffentl. Verkehrsflächen ca..... 0,151 ha,

und auf die übrigen Flächen ( Grünflächen,etc. ) ca..... 0,779 ha.

## HÖHENFESTSETZUNG

Das Gewerbegebiet " Aufm Rothenweg " liegt an exponierter Stelle am Rande der Gemeinde und stellt somit eine visuelle Arrondierung der Ortslage und des Reidenbachtals dar.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, und auch einen gewissen Dorfcharakter zu erzeugen sollte eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgelegt werden

Deshalb wurde eine maximale Traufpunkthöhe von 7,00 m festgesetzt.

Als Traufpunkthöhe gilt die Schnittlinie von Oberkante Dachhaut zu Außenkante Außenwand.

Berechnungsbeispiel : 1. Geschoß = 2,85 m

2. Geschoß = 2,85 m

Reserve = 1,30 m

7,00 m

Da davon auszugehen ist, daß die Gewerbeflächen terrassiert werden müssen um entsprechende Gebäude (Lagerhallen, Fabrikationsräume) errichten zu können wird als Bezugslinie die neue Straßenlinie angenommen.

## ÜBERBAUBARE FLÄCHEN / FIRSTRICHTUNG

Die überbaubaren Flächen werden durch eine vordere und hintere Baugrenze bestimmt, und sind in der Planurkunde eingetragen und vermaßt.

Die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen regelt die Landesbauordnung.

Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauwilligen bei der Planung ihrer Bauwerke möglichst großen Spielraum einzuräumen.

## FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Flächen für die Hausanschlußkästen des RWE / OIE werden nicht gesondert ausgewiesen, sie sind auf dem Privatgelände zu dulden.

In der Geländetiefenlinie und im Bereich der Wendeanlage der bachseitigen Grundstücke wurde in der Planurkunde eine jeweils 3 m breite, mit Leitungsrechten belastete Fläche für die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen eingetragen.

### 5. Verwirklichung des Gebietes "Aufm Rothenweg"

Das geplante Gebiet "Aufm Rothenweg" wurde so konzipiert, daß eine Unterteilung in mehrere Abschnitte vorgenommen werden kann.

Die Einteilung der Abschnitte kann vom Gemeinderat, je nach Bedarf und Nachfrage bei den Baugrundstücken beraten und festgelegt werden.

### 6. Erschließung

#### 6.1 Verkehrsflächen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet im Süden durch den Anschluß an die Ringstraße erschlossen.

Die Breite der innergebietslichen Straße wurde generell auf 7,50 m festgelegt, wobei die Gesamtbreite aufgeteilt werden soll in einen Fahrbereich von 5,00 m, einen Schrammbordbereich von 0,50 m und einen Bürgersteig von ca. 1,50 m.

Zur Sicherheit von Fußgängern und Wanderern wird eine höhenmäßige Abgrenzung von Straße und Bürgersteig angeordnet.

Die Eckausrundungen der Einmündung betragen durchweg  $R=8,00$  m. Die Höhenlage der Straße sollte so gewählt werden, daß ein Massenausgleich stattfindet und das Gelände sinnvoll terrassiert und bebaut werden kann.

#### 6.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung NW 100 der örtlichen Wasserversorgung liegt in der Ringstraße. An diese wird durch ein Schieberkreuz angeschlossen. Die Leitungen innerhalb des Gebietes wird als Wasserversorgungsast mit einem entsprechenden Endhydrant ausgebildet.

#### 6.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser :

Durch eine Kanalleitung innerhalb der Erschließungsstraße und gegebenenfalls unterhalb der bachseitigen Grundstücke wird das Schmutzwasser separat gesammelt und einer, im Bebauungsplan ausgewiesenen Pumpstation zugeführt. Von hier aus wird das Schmutzwasser mittels einer Druckleitung unter dem Reidenbach hindurch dem, jenseits des Baches liegenden Verbindungssammlers zur Kläranlage zugeführt. Fällt auf Privatgrundstücken gewerbliches oder häusliches Schmutzwasser an, so hat der Eigentümer durch geeignete Maßnahmen ( Drosselung, Rückhaltung ) auf seinem Grundstück sicherzustellen, daß die Abwassermenge in das öffentliche Kanalnetz  $1.0 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  ( gem. ATV Arbeitsblatt 118 ) nicht übersteigt.

Regen bzw. Oberflächenwasser :

Oberflächenwasser aus den Außengebieten wird über Grabensysteme innerhalb der südlichen Ausgleichsfläche aufgefangen und gesammelt.

Der östliche Graben entwässert über einen bereits bestehenden Graben direkt in den Reidenbach.

Der westliche Graben mündet in den Regenwasserkanal an der Wendeanlage.

Dieser Regenwasserkanal nimmt auch das anfallende Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken auf.

Hierbei ist zu beachten, daß die Befestigungen von Hof-, Lager-, und Parkflächen auf den einzelnen Baugrundstücken so ausgeführt werden (Pflastersteine mit entsprechenden Fugen, Betongittersteine, Mineralbeton, Dränasphalt, usw.), daß eine Flächenversickerung stattfinden kann.

Der Regenwasserkanal führt über die Erschließungsstraße und die mit Leitungsrechten belastete Fläche dem Ufergelände des Reidenbaches zu.

Dieses Ufergelände ist in der Planurkunde ausgewiesen als Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz.

Hier soll das Regen bzw. Oberflächenwasser durch gesondert zu planende Maßnahmen (Mulden, Rigolen, Rückhaltebauwerke, Schacht bzw. Rohrversickerung, Versickerungsbecken, usw.) zurückhalten und versickert werden.

Überlaufmengen sollen breitflächig in den Reidenbach gelangen.

Außengebietsentwässerung :

Da dem Plangebiet ein verhältnismäßig großes Außengebiet zugeordnet werden muß, ist bei einem Starkregenereignis sowie während der Schneeschmelze mit großen Mengen an Oberflächenwasser zu rechnen.

Diese Theorie wird auch durch Aussagen von Anliegern und Einwohnern des Ortes Mittelreidenbach bestätigt und durch die tiefen, teilweise ausgekolkten, vorhandenen Gräben bekräftigt.

Bei einem Termin mit Vertretern des STAWA, Koblenz, wurde die Forderung gestellt, diesem Umstand Rechnung zu tragen, in dem ein entsprechendes Grabensystem an den gefährdeten Stellen angeordnet werden soll.

Diese Gräben wurden in die Grünflächen der Planurkunde eingetragen und im Text beschrieben.

Sie wurden so geplant, daß sie das Außengebietswasser auffangen, und jeweils nach Osten und Westen in vorhandene bzw. neu anzulegende Gräben abschlagen. Die Gräben werden seitlich des Baugebietes über öffentliche bzw. von der Bebauung freizuhaltende Flächen in Richtung Vorfluter geführt. Im Bereich des Vorfluters laufen die Gräben breitflächig und ausufernd aus, um eine Teilversickerung zu ermöglichen und eine konzentrierte Einleitung auszuschließen.

Näheres über Abmessungen und Dimensionen muß die hydraulische Berechnung einer detaillierten Entwässerungsplanung ergeben.

#### 6.4 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der RWE/OIE ab der Station im südlichen Bereich des Plangebietes.

Von hier wird ein Versorgungskabel über einen Schutzstreifen entlang einer Grundstücksgrenze in das Gebiet geführt. Innerhalb des Gebietes findet die Verteilung dann über Erdverkabelung innerhalb der Gehwegflächen statt.

Das RWE / OIE setzt einen Hausanschlußkasten, der vom Grundstück problemlos erreicht werden kann.

Eine gesonderte Fläche wird in der Planurkunde nicht ausgewiesen.



## **7. Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt größtenteils über einen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Mittelreidenbach und teilweise durch einvernehmliche Grundstücksregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Eine förmliche Baulandumlegung soll vermieden werden.

## **8. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

### **8.1 Allgemeines**

Die vom beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Dörhöfer im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages für erforderlich erachteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden vom Gemeinderat akzeptiert und im Bebauungsplan festgesetzt

Die landespflegerische Beurteilung der Siedlungsentwicklung als Vorstufe zum landespflegerischen Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan geht von einer im Bedarfsfall möglichen Richtung der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Mittelreidenbach aus. Die landespflegerische Untersuchung der, zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit ihrem Umfeld zur Vorbereitung des landespflegerischen Planungsbeitrages hat diese Einschätzung bestätigt. Aus landespflegerischer Sicht sind ökologische und landschaftsästhetische Probleme, die sich aus einer Bebauung ergeben könnten, nicht erkennbar.

### **8.2 Lage**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mittelreidenbach. Es schließt im Süden an ein bestehendes Neubaugebiet an. Im Westen und Norden folgen auf das Baugebiet landwirtschaftliche Flächen, die etwa zu zwei Drittel als Wiese und etwa zu einem Drittel ackerbaulich genutzt werden. Im Osten bildet der Reidenbach die Grenze des Bebauungsplanes.

Naturräumlich gehört der Planungsraum zur naturräumlichen Einheit 1. Ordnung. Nr. 19 Saar-Nahe-Bergland.

Die naturräumliche Einheit 2. Ordnung ist das Obere Nahebergland ( Nr. 194 ) mit der nachgeordneten Einheit Nr. 194.01 Mittelreidenbacher Hochfläche.

Diese ist eine kleine, aber sehr eigenständige Hochfläche am Ostende der Idar- Waldvorberge. Auf permischen Sandsteinen und Tonschiefer liegen tiefgründigere, gut durchfeuchtete, sandig lehmige Ackerböden.

### **8.3 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 17 des Landespflegegesetzes werden " ( 1 ) die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt ".

Der landespflegerische Planungsbeitrag dient damit dazu, landespflegerische Belange in die Abwägung mit einzubringen.

## 8.4 Bestandsaufnahme

### 8.4.1 Relief

Das geplante Gewerbegebiet "Aufm Rothenweg" liegt in einem Bereich, der nur ein sehr schwach ausgeprägtes Relief aufweist. Das Gelände liegt zwischen den Höhen 387,50 und 395,00 müNN. Es fällt gleichmäßig von Westen nach Osten.

### 8.4.2 Geologie

Das Plangebiet liegt südlich der devonischen Hunsrückschiefer auf permischen Sandsteinen mit aufgelagertem Tonschiefer.

### 8.4.3 Böden

Die großflächige ackerbauliche Nutzung nördlich der Ortslage von Mittelreidenbach ist aufgrund der tiefgründigen, gut durchfeuchteten, sandig-lehmigen Böden möglich. Die Böden haben eine hohe Wasserkapazität. Der Hauptwurzelhorizont liegt nach verschiedenen Probenahmen verhältnismäßig tief zwischen ca. 10 und 35 cm.

### 8.4.4 Wasserhaushalt

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 780 mm mit einer günstigen Verteilung auf das ganze Jahr. Entlang der von Süden nach Osten verlaufenden Bebauungsplangrenze ist ein unausgebauter Graben vorhanden.

Er führt nur temporär, vor allem nach der Schneeschmelze und nach Starkregen Wasser.

Er beginnt oberhalb der Westgrenze des Gewerbegebietes "Aufm Rothenweg". Sein Einzugsgebiet reicht theoretisch bis zu den Waldflächen im Westen oberhalb des Reidenbachtals. Der Graben erhält jedoch aus dem Einzugsbereich selbst in extremen Niederschlagsituationen Oberflächenwasser nur aus der unmittelbaren Umgebung. Dies ist auf die geringe Reliefenergie bis zu den Rändern des Einzugsgebietes zurückzuführen. Der Graben mündet an dem, das Gewerbegebiet "Aufm Rothenweg" auf der Ostseite begrenzenden, ständig wasserführenden Graben im Oberlauf des Reidenbaches.

### 8.4.5 Klima

Die Gemarkung Mittelreidenbach gehört in den Wirkungsbereich des Westrheinischen Berg- und Hügellandklimas. Das stark gemäßigte Mittelgebirgsklima weist sommer- und winterkühles, wenig sonniges und relativ windreiches Wetter auf. Die mittlere Juli Temperatur beträgt 15 bis 16° C und die mittlere Januar-Temperatur -1 bis 1,5° C.

### 8.4.6 Vegetation

Die heutige reale Vegetation wurde während den Vegetationsperioden 1994 und 1995 in 13 vegetationskundlichen Aufnahmen erfasst und interpretiert (S. Anl. 1). Die Wiesen weisen eine zum Teil artenreiche Vegetation auf, während die ackerbaulichen Nutzflächen weitestgehend frei von Ackerbegleitflora waren. Dies ist auf den hohen Nährstoffgehalt im Boden und anzunehmende Herbizideinsätze zurückzuführen. Es überwiegen nährstoffliebende bzw. nährstofftolerante Arten wie Hundskamille (*Matricaria inodora*), Einjähriges Binkelkraut (*Mercurialis annua*), Flughafer (*Avena fatua*), Acker Fuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*), Rauhe Gänsedistel (*Sonchus asper*), Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ist die Pflanzengesellschaft, die sich ohne menschlichen Einfluß aufgrund der standörtlichen Bedingungen einstellen würde. Ohne menschliches Zutun würden sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Zuge der natürlichen Sukzession in einen relativ feuchten Typ des Eichen Buchenwaldes entwickeln.



#### 8.4.7 Fauna

Zeitgleich mit der Vegetationsaufnahme wurden die Säugetier- und Vogelarten erfaßt ( Anl. 2 ). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend Nahrungsraum für relativ wenige Arten.

#### 8.4.8 Schutzgebiet

Geschützte Landschaftsbestandteile und schützenswerte Lebensräume. Im geplanten Gewerbegebiet sind ebenso wie in der weiteren Umgebung, Naturschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile ebenso wie Naturdenkmale nicht ausgewiesen. Flächen oder Objekte, die sich hierfür eignen würden, sind nicht vorhanden. Dagegen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes " Hochwald Idarwald mit Randgebieten " vom 01.04.1976 Seite 13 gemäß § 24 des Landespflugesetzes geschützte Flächen sind ebenfalls nicht vorhanden und könnten sich aufgrund des Potentials ( ökologisches Leistungsvermögen ) nicht entwickeln. Die Übersichtskartierung landespflegerisch bedeutsamer Biotope und Biozonosen in Rheinland-Pfalz ( Biotopkartierung ) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz enthält selbst in der weiteren Umgebung keine Lebensräume, die schonens- oder schützenswert wären.

#### 8.4.9 Landschaftsgeschichte und Bodendenkmale

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen liegen in einer großen Rodungsinsel, die im Hochmittelalter entstanden ist. Die Ortslage Mittelreidenbach mit den ihr zugeordneten landwirtschaftlichen Nutzflächen werden rundum von Waldbeständen, die ursprünglich alle Flächen zwischen dem Reidenbachtal und dem ?-bachtal, sowie dem Nahetal und den Hunsrückhöhen bedeckt haben, umgeben. Wahrscheinlich bestand zwischen Mittelreidenbach entlang der von Süden nach Norden verlaufenden heutigen Gemarkungsgrenze ebenfalls eine Zäsur aus Wald. Dies kann aus der Flureinteilung geschlossen werden. Zudem sind in der von 1803 bis 1820 durchgeführten Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müffling, die für den landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewertet wurde, noch zergliederte, verhältnismäßig kleinflächige Waldbestände vorhanden. Aus der Tranchot'schen und v. Müffling'schen Kartenaufnahme geht ebenso wie aus der ca. 1840 entstandenen Generalkarte vom Bann Mittelreidenbach hervor, daß die Flächen des heutigen Gewerbegebietes " Aufm Rothenweg " als Wiesen und Acker genutzt waren. Der Wiesenanteil in der Gemarkung Mittelreidenbach war schon damals sehr klein. Die tiefgründigen Böden ließen einen ausgedehnten Ackerbau zu. Die Kartenaufnahme von Tranchot und v. Müffling läßt vermuten, daß im Bereich des Gewerbegebietes " Aufm Rothenweg " ein von West nach Ost verlaufender Graben am Nordrand der Ortslage vorhanden war. Oberflächlich sichtbare Bodendenkmale sind nicht zu erwarten. Außerdem ist das Auffinden von Bodendenkmalen nicht zu erwarten. Das gleiche gilt für Baudenkmale oder andere geschichtliche Zeugnisse.

#### 8.4.10 Altlasten

Altlasten im rechtlichen Sinne konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden und sind auch nicht zu vermuten.

#### 8.4.11 Reale Nutzung

Die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes " Aufm Rothenweg " werden etwa zur Hälfte ackerbaulich und zur anderen Hälfte als Wiesen genutzt. Die Gartenflächen enthalten keine Gehölzbestände, Feuchtfächen oder andere wertvolle Landschaftselemente. Sie werden zum Teil intensiv genutzt. Dazu gehört das Vorhandensein von ökologisch weitestgehend, wertlosen Ziergehölzen, häufiger Rasenschnitt und das Ausbringen von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden.

## 8.5 Bewertung

### 8.5.1 Arten- und Biotoppotential

Ca. 2/3 der Gewerbegebietsfläche "Aufm Rothenweg" wird durch acker- und gartenbauliche Nutzung geprägt. Auf diesen, in erheblichem Maße naturfern bewirtschafteten Flächen ist das ökologische Wirkungsgefüge erheblich zerstört. Die intensive Wiesennutzung der übrigen Flächen hat ökologisch ebenfalls relativ wenig Bedeutung. Das ständige Entnehmen von Biomasse und der Eintrag von Nährstoffen sind Ursache für die relative Artenarmut und für das Fehlen von seltenen Biotopen.

### 8.6 Status quo - Prognose

Die Status quo - Prognose beschreibt, welche Entwicklung die Planungsfläche vorraussichtlich nehmen würde, wenn das Planungsvorhaben nicht verwirklicht würde und dient damit dem Vergleich mit den Auswirkungen des geplanten Bebauungsgebietes.

Die im Jahre 1994 noch vorhandenen Äcker auf den Flurstücken 69, 70 sowie 165/1 und 166 dürften wegen ihrer Kleinflächigkeit kaum noch wirtschaftlich zu bearbeiten sein und würden auf Dauer wahrscheinlich vollständig zu Grünland umgewandelt, wie bereits teilweise geschehen. Je nach Intensität der Nutzung (Mahdhäufigkeit, Düngung) könnte ihr Arten- und Biotopwert dadurch zunehmen, die Strukturvielfalt ginge jedoch zurück.

Der übrige Bereich südwestlich des Wirtschaftsweges Nr. 191/1 und auch Fs. 173 sind maschinentechnisch gut zu bearbeiten und verfügen über eine hohe Bodenqualität. Es ist daher eine unveränderte Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Die Pferdekoppel nordöstlich des Wirtschaftsweges ist bezüglich Größe, Boden und Wasserverhältnissen anderweitig kaum wirtschaftlich zu nutzen und dürfte daher ebenfalls unverändert bleiben.

Die vorhandenen Hecken werden sich vorraussichtlich durch Stockausschläge und eingetragene Samen trotz fehlender Pflege dauerhaft erhalten, wenn auch in möglicherweise wechselnder Artenzusammensetzung.

Dagegen ist mangels Pflege und wegen fehlender Neuanpflanzung langfristig mit der Vergraisung und dem Absterben der noch vorhandenen Obstbäume zu rechnen.

### 8.7 Landespflegerische Zielvorstellungen

Werden die Ansprüche der Gemeinde Mittelreidenbach an die Planungsfläche im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck, die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes, als gerechtfertigt angesehen und das Planungsvorhaben verwirklicht, ergeben sich zwangsläufig Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen. Das Landespflegegesetz verlangt in diesem Fall, alle Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen auszuschöpfen, nicht vermeidbare Eingriffe soweit möglich zu mindern und die verbleibenden Beeinträchtigungen und Eingriffsfolgen auszugleichen oder durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Nachfolgend werden zusammenfassend in tabellarischer Form die Landespflegerischen Zielvorstellungen beschrieben und Konflikte mit der geplanten baulichen Nutzung aufgezeigt. Gleichzeitig werden die landespflegerischen Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind, um aus den Abweichungen entstehende Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern bzw. die zu erwartenden Auswirkungen zu kompensieren. Die erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen sind durchnummeriert und werden wie folgt zugeordnet:

V	Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahme
A	Ausgleichsmaßnahme
E	Ersatzmaßnahme

**Anmerkung zum Verständnis der Tabelle:**

Verschiedene Maßnahmen erscheinen in der Tabelle mehrfach und werden dabei zudem teilweise unterschiedlich beurteilt (V, A, E). In diesen Fällen erfolgt jeweils ein Verweis in Klammern.

**Begründung:**

Dieselbe landespflegerische Maßnahme kann für verschiedene Landschaftsfaktoren gleichzeitig als Minderungs- oder Kompensationsmaßnahme wirken. Beispiel: Die Extensivierung von Ackerflächen bewirkt sowohl eine Verbesserung im Sinne des Arten- und Biotopschutzes als auch für den Bodenschutz und den Wasserhaushalt, indem der Dünger- und Biozideinsatz sinkt bzw. wegfällt.

Ebenso kann dieselbe landespflegerische Maßnahme bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Landschaftsfaktoren in einem Fall die Kompensation, im anderen lediglich eine Minderung der Eingriffsfolgen bewirken. Beispiel: Nach Beseitigung einiger Sträucher wird an gleicher Stelle ein Gebäude errichtet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können dann u.U. durch eine angemessene Eingrünung des Gebäudes kompensiert werden, die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials läßt sich dagegen lediglich mindern.

## 8.8 Schlußbetrachtung

Durch das geplante Bebauungsgebiet „Aufm Rothenweg“ soll ein Landschaftsteil in Anspruch genommen werden, der vor allem für das Landschafts- und Ortsbild von großer Bedeutung ist. Die gut einsehbare Planungsfläche im Talraum des Reidenbaches bietet derzeit trotz leichter Vorbelastungen eine reizvolle Ortseingangssituation und trägt zum Wohn- und Erholungswert der Gemeinde bei. Durch die geplanten überwiegend gewerblichen Baustrukturen sind daher erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen zur Eingrünung zwar soweit möglich gemindert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Es ist daher im Sinne des Landespflegegesetzes eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Ersatzmaßnahmen in Geltungsbereich B angestrebt. Die auf der ca. 5000 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche von Fs. 42/8 vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese stellt eine sinnvolle Ergänzung bereits vorhandener, ökologisch wertvoller Strukturen innerhalb eines ansonsten intensiv bewirtschafteten Landschaftsraumes dar und kann neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes auch eine Verbesserung des Arten- und Biopotentials bewirken.

Nicht unproblematisch ist - unter anderem wegen der gewässernahen Lage - auch die zu erwartende Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, wobei aufgrund der zur Zeit noch nicht verfügbaren hydrogeologischen Daten eine abschließende Regelung nicht möglich ist. Durch die weite Zurücknahme der Baugrenzen vom Gewässer und die Bereitstellung einer 3000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche für die Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplan erscheint es jedoch möglich, einen befriedigenden Ausgleich der Wasserführung im Reidenbach sowie der Grundwasserbilanz herzustellen, wobei nochmals darauf hingewiesen sei, daß die entstehenden Anlagen möglichst naturnah angelegt werden müssen, damit keine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes entsteht.

Die übrigen Landschaftspotentiale werden durch die geplante Baulandausweisung weniger stark tabgiert, bzw. können die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die angesetzten landespflegerischen Maßnahmen hinreichend gemindert oder ausgeglichen werden. Insbesondere war es möglich, einen beträchtlichen Teil des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten und die entstehenden Verluste werden durch umfangreiche Neuanpflanzungen sowie die Aufwertung vorhandenen Grünlandes mittels geeigneter Pflegemaßnahmen kompensiert.

Der geplante Eingriff ist damit insgesamt bei Umsetzung der landespflegerischen Vorgaben ausgleichbar im Sinne des Landespflegegesetzes.

Die Ortsgemeinde hält nach sorgfältiger Abwägung an ihrem Nutzungsanspruch zur Schaffung von Bauflächen fest, weil diese Ausweisung für die Weiterentwicklung der Ortsgemeinde und der Sicherung des Baulandbedarfes notwendig ist. Die Ortsgemeinde ist jedoch bereit, die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten notwendigen Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu akzeptieren. Auf die entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanurkunde und in den Textfestsetzungen wird verwiesen.

Mittelreidenbach, den 20.05.1999

Ortsgemeinde Mittelreidenbach

..... H. Schoppert (Dienstsiegel)  
Ortsbürgermeister

