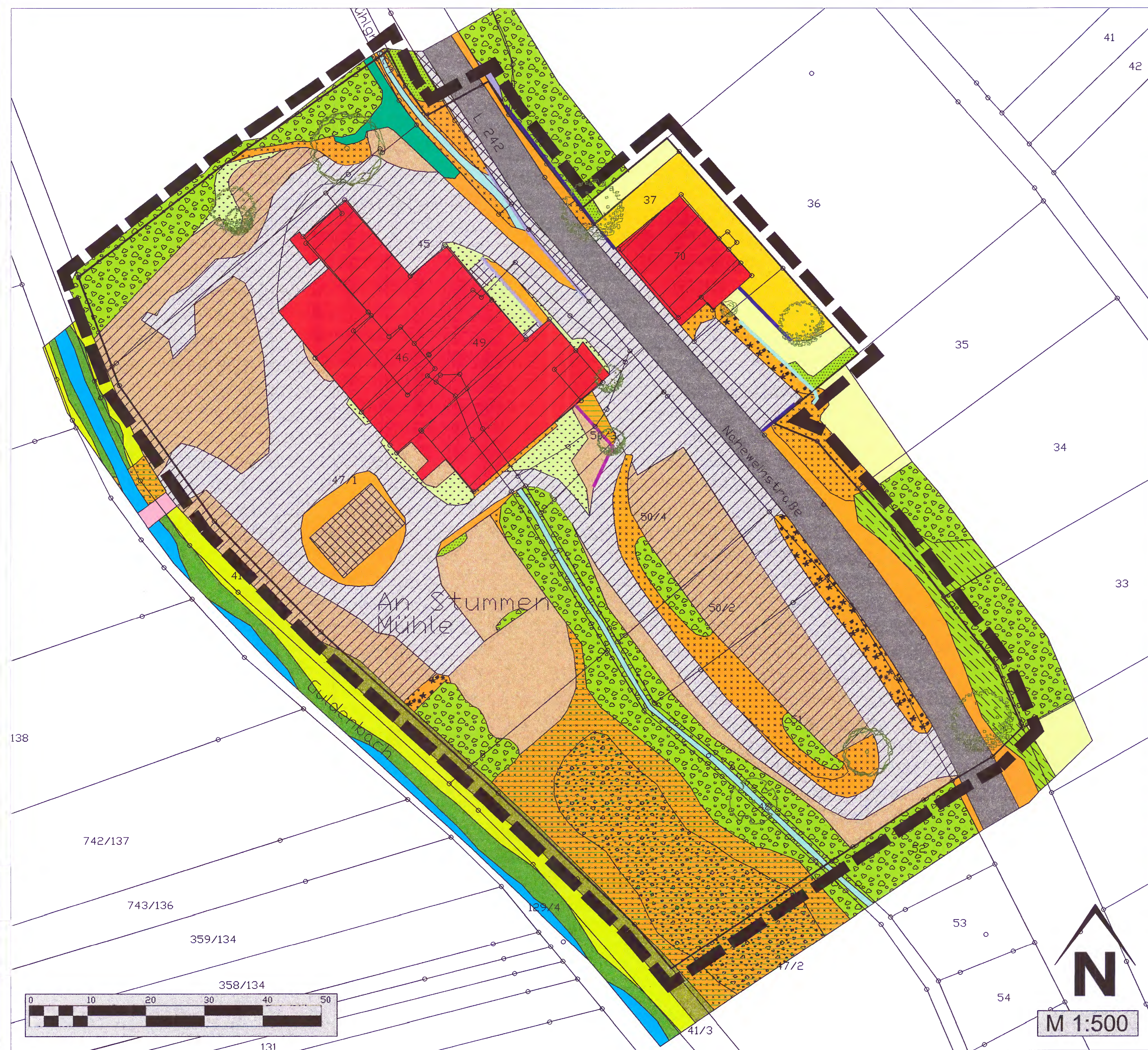


Bebauungsplan "An Stummen Mühle"

OG Schweppenhausen

- Umweltbericht -

Karte UB-1: Bestand Biototypen



- Legende Bestand planungsrelevante Biototypen**
- Wälder und Gebüsch**
- Bachuferwald
 - Feuchtwald basenreicher Standorte
 - Buchen(misch)wald basenreicher Standorte
 - Baumgehölz
 - Strauchgehölz
 - Sukzessionsgebüsch
 - Gehölzschleier
- Markante Einzelgehölze**
- Laubbaum feuchter Standorte, mittelgroß
 - Laubbaum, standorttypisch, groß
 - Laubbaum, standorttypisch, mittelgroß
 - Laubbaum, standorttypisch, klein / jung
 - Obstbaum, Hochstamm, sehr groß
 - Obstbaum, Wildling, mittelgroß
 - Strauch, groß
- Grünland**
- Extensiv-Wiese mittlerer Standorte
 - Pioniergesellschaft armer Böden
 - Pionierflur
 - ausdauernde Ruderalflur mittlerer Standorte
 - ausdauernde Ruderalflur feuchter Standorte
 - ruderale Wiese
 - Trittrasen
 - Gehölzaufwuchs
- Siedlungsbereiche**
- Gebäude
 - Brücke
- Gärten**
- Hausgarten
- Verkehrsflächen**
- Straße, asphaltiert
 - Platz- / Wegefläche

- Gewässer**
- Bach, naturnah
 - Mühlgraben
- Sonstige Flächen / Planzeichen**
- Lagerfläche
 - teilversiegelte Fläche
 - versiegelte Fläche
 - Trockenmauer
 - Mauer, verputzt
 - Stützwand
 - Erdwand
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engeltstadt
 ☎ 06130/91969-0
 ☎ 06130/91969-18
 ✉ info@doerhoefer-planung.de
 http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:				
●	Bebauungsplan "An Stummen Mühle"			
Plan:				
●	Umweltbericht - Bestand Biototypen			
Auftraggeber:				
●	OG Schweppenhausen			
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	1	dp/bk	16.08.2011	1216/10

Bebauungsplan "An Stummen Mühle" OG Schweppenhausen

- Umweltbericht - Karte UB-2: Maßnahmen

E - Ersatzmaßnahmen
Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden, wie aus der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung in Kap. 6 des Textteils hervorgeht. Demzufolge wird von der Ortsgemeinde Schweppenhausen eine entsprechend aufwertbare Fläche für Ersatzmaßnahmen auf ihrer Gemarkung zur Verfügung gestellt (s. auch Karte UB-2). Diese bildet somit den **Geltungsbereich B** des Bebauungsplanes "An Stummen Mühle". Es handelt sich bei der Fläche für Ersatzmaßnahmen um ein ca. 860 m südlich der Ortslage Schweppenhausen und ca. 560m nordwestlich der Ortslage Windesheim gelegenes Grundstück in unterhalb der Kurve der L 242 ca. 250m südlich der Papiermühle (Flur 14, Flurstück 17, Gewinn "Am Hammer"). Das gesamte Flurstück ist etwa dreieckig zugeschnitten und insgesamt 3.629qm groß, wobei aber nur ein Anteil von ca. 23% (ca. 850qm) davon durch landschaftspflegerische Maßnahmen als Lebensraum aufgewertet werden kann; nur dieser südöstliche Teilbereich bildet die Fläche für Ersatzmaßnahmen.

- Entwicklungsziel:**
Entwicklungsziele für den aufwertbaren südöstlichen Abschnitt der Fläche aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß der oben erläuterten Situation bzw. Vorgaben:
- Umwandlung der Ackerfläche in Dauergrünland mit extensiver Wiesennutzung.
- Allenfalls punktuelle Anreicherung der Fläche durch standortgerechte, das Landschaftsbild prägende Einzelbäume - generell aber Erhaltung des Bereiches als lichter Offenlandbereich mit diversifizierender Funktion zwischen Acker und geschlossenem Gehölz bzw. am Rande eines Galeriewaldes am Bachufer.
- Landschaftspflegerische Maßnahmen:**
- Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.
- Anpflanzungen:
Pflanzung von 2 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und einer Esche (*Fraxinus excelsior*). Die (ungefähren) Standorte sind in Karte UB-2 dargestellt, wobei die Bäume jeweils etwa auf halber NW-SO-Breite der Fläche (mit einem Mindestabstand von 7m zum verbleibenden Acker hin) zu pflanzen sind, die beiden Eichen zum Bach hin (Abstand der ersten Eiche von der südwestlichen Parzellengrenze ca. 17m, Abstand untereinander dann ca. 15m) und die Esche zur Straße hin (Abstand von der nordöstlichen Flurstücksgrenze / Böschungunterkante ca. 19m) angeordnet werden sollten.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (möglichst Herbstpflanzung, aber auch bis Frühjahr noch möglich) - nach fachgerechter Bodenbearbeitung - vorzunehmen. Zur Sicherung der Standfestigkeit und als Anwuchsschutz sind die Bäume jeweils mit Dreibock und Doppelachterschlinge zu verankern. Es ist ein Verbißschutz bis zu einer Höhe von 1,50 m anzubringen. Die Baumscheiben sind in einem Durchmesser von mindestens 1,50 m unmittelbar nach der Pflanzung mit einer mindestens 7 cm starken Schicht aus Häckselgut o.ä. abzudecken.

- Gestaltung und Ansaat der Fläche:
Sofern die (grundsätzlich anzustrebende) Begrünung durch Auflegen von geeignetem samenhaltigem Schnittgut von Extensivwiesen der näheren Umgebung (die von der Handhabung und der Beschaffung her schwierig sein könnte) nicht möglich ist, ist die Fläche mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / qm oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen. Aufgrund des derzeit noch sehr nährstoffreichen Bodens sind sehr wüchsige Verhältnisse gegeben, bei denen bei freier Entwicklung (ohne Initialmaßnahmen) zunächst verstärkt mit der Ansiedlung nährstoffliebender konkurrenzstarker Ruderalgesellschaften wie z.B. Kriechqueckenrasen, und auch mit einem starken Auflaufen von Ackerwildkräutern, zu rechnen wäre. Daher ist zur Entwicklung der erwünschten Wiesengesellschaft eine Ansaat mit Landschaftsrasen der freien Entwicklung vorzuziehen (sofern eben das o.g. Auflegen autochthoner Saatgutes nicht realisiert werden kann). Autochthone Wiesenarten werden sich sukzessive einstellen.
- Pflegemaßnahmen:
- Möglichst die ersten 5 Jahre zur Aushagerung Mahd zweimal jährlich (erste Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite ab der zweiten Auguhälfte).
- Anschließend Mahd der Wiese im übrigen (überwiegenden, östlichen) Teil einmal jährlich Mitte Juli, unter Belassen von Altgrasinseln auf ca. 10 - 20 % der Fläche.
- Im südwestlichen Randbereich (auf den ersten ca. 20 Metern zum Bach hin) Mahd lediglich einmal alle 2-3 Jahre mit Entfernung von Gehölzaufwuchs, ebenfalls jährlich Mitte Juli unter Belassen von Altgrasinseln auf 10 - 20 % der Fläche.

Die Maßnahmen sollen möglichst unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, spätestens aber in der dem ersten Baugenehmigungsbescheid in Geltungsbereich A folgenden Pflanzperiode (möglichst Herbstpflanzung, aber auch bis Frühjahr noch möglich) auf der gesamten Fläche durchgeführt werden.

- Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen**
- | | |
|--|--|
| <p>a) Bäume
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde</p> | <p>Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus pyrasier - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere</p> |
| <p>b) Landschaftssträucher
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Walnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rautweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichalkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum</p> | <p>Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pratincolilla - Bibemellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball</p> |
- Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
- Bäume II. Ordnung oder hoch wachsende Sträucher:
Heister / Solitär, mindestens 2 mal verpflanzt, 175-200 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
- Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.

Geltungsbereich A

- GE 2a GR 71 qm
GH 8,0 m
- GE 2b GR 74 qm
GH 8,50 m
- GE 2c GR 299 qm
GH 5,30 m
- GE 2d GR 755 qm
GH 1,50 m
- GE 2e GR 167 qm
GH 4,50 m
- GE 2f GR 120 qm
GH 4,50 m
- GE 2g
nur Lagerplätze zulässig

- GE 1a GR 340 qm
GH 13,0 m
- GE 1b GR 240 qm
GH 5,50 m
- GE 1c
nur Lagerplätze zulässig

Geltungsbereich B (Flur 14, Flst. 17 teilweise)



Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- V - Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**
- V1 - Minimierung des Versiegelungsgrades**
- Beschränkung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzung von absoluten Höchst-Grundflächen (GR), welche überwiegend dem aktuellen Baukörper- (bzw. Fundamente-) Bestand entsprechen, mit Ausnahme der neu geplanten Halle im südöstlichen Teilgebiet.
- Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen durch Nutzung der vorhandenen Straßen-, Wege- und Rangierflächen.
- Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für alle Zufahrten, Wege, Kfz.-Stellplätze sowie die Lagerflächen in den GE-Teilgebieten GE1c und GE2g. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine mit mindestens 20% offenem Fugenanteil, wellfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, jeweils auf versickerungsfähigem Unterbau.
- Festsetzung umfangreicher Naturschutzflächen in den Randbereichen, was eine Reduzierung der bisherigen Bodennutzungen (Ablagerungen, Verdichtungen durch Befahren etc.) bewirkt.
 - V2 - Erhalt von Vegetationsbeständen**
Der markante Walnusbaum am Südostrand des Plangebietes wird mit einer Erhaltungs-Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB versehen.
Der Baum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.
Außer diesen Erhaltungsbindungs-Festsetzungen werden naturgemäß auch alle Biotopstrukturen gesichert, die innerhalb der insgesamt 4.155qm großen Flächen liegen, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.
 - V3 - Sammlung von Niederschlagswasser**
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser muss - soweit nicht es nicht in Zisternen gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird - auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone versickern und / oder es müssen entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sowie breitflächige Ableitungen in die tiefer gelegenen naturnahen Naturschutz-Flächen geschaffen werden, sodass weder ein Anschluss an den Kanal erforderlich wird noch eine gezielte Einleitung erfolgt.

- V4 - Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen**
- Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen - Natriumdampf-Lampen (HSE/T-Lampen; bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden (*Hinweis im Satzungsstext*).
- Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit) (*ebenfalls Hinweis im Satzungsstext*).
- Es sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG ab einer Menge von 8 cbm / Tag) vorzuschalten sind (*ebenfalls Hinweis im Satzungsstext*).
- Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 55 LWG, soweit in einer Rechtsverordnung nach § 7a WHG Anforderungen an das Abwasser vor seiner Vermeidung oder für den Ort des Anfalls festgelegt sind (*ebenfalls Hinweis im Satzungsstext*).
- V5 - Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen**
Nachfolgend aufgelistete Maßnahmen dienen der Minimierung der landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und seiner Umgebung.
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen - bei vorhandenen Baukörpern auf Maße allenfalls sehr geringfügig über dem Bestand, bei neu ermöglichten Baukörpern auf landschaftsbild-verträgliche Maße (maximal 5,50m für die geplante Halle im Teilgebiet GE1b nahe der L 242 und maximal 4,50m für das geplante Lager-/Garagen-Gebäude auf dem alten Silo-Fundament im Teilgebiet GE2f).
- Beschränkung der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch besondere betriebliche Einrichtungen (z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen) um max. 1,50m.
- Einschränkung der Festsetzungen zu straßennahen Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum.
- Einschränkung der Vorgaben für stark außenwirksame Werbeanlagen zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Außenbereichs-Lage unmittelbar an der Naheweinstraße (s. Textfestsetzungen).
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des Außenbereichsschutzes und der Vermeidung von stark außenwirksamen Farbspektren.

- A - Ausgleichsmaßnahmen**
Zur Kompensation des Eingriffes werden über die geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- A1 - Gestaltung der privaten Grünfläche südwestlich der L 242**
Zur optischen Abgrenzung der gewerblichen Lagerflächen und der neuen Halle zur Naheweinstraße hin ist - unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und unter Beachtung der einzuhaltenden Abstände nach Wasser-, Straßen- und nach Nachbarrecht - auf der eigens festgesetzten Privaten Grünfläche ein straßenbegleitender Erdwall herzustellen.
Die 3,50m breite Grünfläche ist flächendeckend - sei es durch Ansaat von Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2, Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / qm oder vergleichbaren Mischungen) und / oder Bodendeckern oder sonstigen Pflanzen - als begrünter Erdwall auszubilden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf im Bereich der im Plan eingezeichneten freizuhaltenen Sichtfelder nach RAS-K die Oberkante des Walls, ebenso wie jede Pflanze in ihrer Endwuchshöhe, eine Höhe von 80cm nicht überschreiten. Daher können in diesen Sichtfeld-Bereichen auch von der Artenliste im Bebauungsplan abgesehen und stattdessen andere Arten verwendet werden.
Grundsätzlich sind aber Arten zu verwenden und die Pflanzabstände so zu wählen, dass in der Gesamtheit eine möglichst wirksame optische Abschirmung der Gewerbeflächen von der Straße aus erzielt wird.
Vor der Erd-Aufschüttung ist der anstehende Boden maschinell zu lockern, um eine Verzahnung der alten und neuen Bodenschichten als Grundlage des Pflanzenwachstums zu gewährleisten.
Zur Straßen-Parzelle ist ein Abstand von mindestens 0,50m mit Sträuchern einzuhalten. Zum Fahrbahnrand hin sind mit allen Elementen (einschließlich Pflanzen) die Sicherheitsabstände nach RPS 2009 (Richtlinie für passive Schutzzeilen) einzuhalten. Die konkrete Ausgestaltung (ob ggf. mit einer Einfassung und / oder mit einer straßenrechtlich zulässigen, d.h. leicht verformbaren Einfriedung etc.) und die genauen Abmessungen des Walls sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.
 - A2 - Sonstige Ausgleichsmaßnahmen**
Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Gesamtgröße von 4.155qm dient überwiegend der Sicherung vorhandener Biotopstrukturen in den Randbereichen des Guldenbaches und des Mühलगrabens sowie am Nordwestrand.
Allerdings bewirken sie, vor allem im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches, aber auch eine mehr oder weniger deutliche **Aufwertung gegenüber dem Status quo**, da Teilflächen bisher als Lagerflächen oder auch als Wege genutzt werden.
Dennoch können auch diese künftig naturnäheren Teilflächen **nicht oder allenfalls kleinstufig als Ausgleich im Sinne des Bau- bzw. des Naturschutzrechts angesehen** werden, da die beeinträchtigenden Nutzungen in diesem Umfang und dieser Ausdehnung überwiegend nicht genehmigt waren.
Über diese Flächen, die oben erläuterte Ausgleichsfläche und die umfangreichen Minderungsmaßnahmen hinaus können in Geltungsbereich A keine weiteren sinnvollen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden, ohne das die Spielräume der Eigentümer für die gewerblichen Nutzungen (deren Sicherung ebenfalls ausdrücklich städtebauliches Ziel der Gemeinde sind) unverhältnismäßig eingeschränkt würden.
Da in Geltungsbereich A bereits alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, ist der verbleibende Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche / Fläche für Ersatzmaßnahmen) zu decken.



Objekt:	Bebauungsplan "An Stummen Mühle"			
Plan:	Umweltbericht - Karte UB-2: Maßnahmen			
Auftraggeber:	OG Schweppenhausen			
Maßstab:	Plan Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt Nr.:
1:500 / 1:1.000	UB-2	DÖRHÖFER	16.03.2011	1216/10