

BEBAUUNGSPLAN " FEUERWEHR-/FREIZEITGELÄNDE" IN DER PFERDSGEWANNE

---

B E G R Ü N D U N G

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Das bestehende Feuerwehrgebäude der Verbandsgemeinde liegt z.Zt. im alten Ortskern von Fußgönheim. Es ist aber zu klein und beengt und muß daher durch einen Neubau an einer Stelle ersetzt werden, die verkehrsgünstig zu allen Baugebieten der Gemeinde liegt.

Ein dafür geeignetes Grundstück wurde an der Industriestraße gefunden. Es liegt an der Nahtstelle zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem z.Zt. in Ausbau befindlichen Gewerbegebiet im Norden der Gemarkung.

Um dieses für die Sicherheit der Bevölkerung wichtige Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern, hat der Rat der Ortsgemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Baugelände liegt am nördlichen Bauungsrand der Gemeinde östlich der Industriestraße. Es wird begrenzt:

- im Süden von einer Wohnbebauung
- im Westen von der Industriestraße bzw. einem Reitsportgelände
- im Norden von vorhandenen und verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Osten vom Erlenbach.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,9 ha. Davon entfallen rd. 0,3 ha auf den Bauplatz der Feuerwehr.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugelände wird als "Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO ausgewiesen und für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes bestimmt. Vorgesehen ist eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,2.

Der östlich an das "Sondergebiet-Feuerwehr" angrenzende rd. 0,6 ha große Teilbereich wird als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit Grill- und Bolzplatz" festgesetzt. Der Grill- und Bolzplatz wird zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer noch festzulegenden Detailplanung erfolgen.

#### 1.4 Erschließung und Versorgung

Das Feuerwehrgrundstück grenzt direkt an die ausgebaute Industriestraße. Der Bau von neuen Erschließungsanlagen für die Errichtung des Gebäudes ist daher nicht erforderlich. Die rückseitig gelegene öffentliche Grünfläche wird über einen 4,5 m breiten, befahrbaren Weg an der Nordgrenze des Plangebietes erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das östlich gelegene Wirtschaftswegenetz entlang des Erlenbaches.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das in der Industriestraße vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz gesichert.

#### 1.5 Grünordnung (aus landespflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan)

1.5.1 Die Gemeinde Fußgönheim liegt im Naturraum "Vorderpfälzer Tiefland". Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde und damit im Bereich der Frankenthaler Terrasse (Untere Niederterrasse des Rheins). Die mittlere Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 95 m ü.NN.

Das Relief des Plangebietes ist eben. Am westlichen Rand des Gebietes besteht der geologische Untergrund aus Auengley, der sich aus humosem Auen-/Hochflutsand entwickelte. Der größere Teil des Gebietes besteht aus Naßgley mit abgesenktem Grundwasser, der aus humosem, tonigen Auen- / Hochflutlehm entstand. Die Böden haben eine nur geringe potentielle Ertragsfähigkeit. Die Böden sind nicht erosionsgefährdet. Sie wurden erst durch die Anlage von Entwässerungsgräben landwirtschaftlich nutzbar.

Der mittlere Grundwasserstand liegt z.Zt. bei ca. 50-100 cm unter Geländeoberfläche. Bei hohen Grundwasserständen kann es jedoch zu kurzfristig an der Oberfläche auftretendem Stauwasser kommen.

Als potentielle natürliche Vegetation ist der Sternmieren-Hainbuchenwald in reicher Ausbildung anzusehen. Z.Zt. ist die Vegetation durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Größere Bestände wildlebender Pflanzen sind nicht anzutreffen. Lediglich im Bereich der Ackerraine finden sich nährstoffliebende Ackerunkrautgesellschaften. Südlich des Plangebietes sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens standortgerechte Gehölzbestände sowie eine Ruderalfläche zu finden.

1.5.2 Durch die Errichtung von Gebäuden und die Versiegelung von Freiflächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten usw. werden sich u.a. voraussichtlich folgende Beeinträchtigungen ergeben:

- Versiegelungsbedingter Totalverlust von belebter Bodenfläche, sowie Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen;
- Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf durch die Reduzierung der Verdunstungs-, Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate infolge von Flächenversiegelungen;
- Inanspruchnahme potentieller Auenstandorte und Renaturierungsflächen entlang des Erlenbaches.
- Störwirkung auf die Fauna im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft. Verdrängung empfindlicher Tierarten entlang des Erlenbaches.

1.5.3 Die folgenden landespflegerischen Maßnahmen können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden, minimieren oder ausgleichen:

- Sicherung der angrenzenden Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen;
- Minimierung der Flächenversiegelung;
- Sicherung des Oberbodens bei Baumaßnahmen;
- Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes, z.B. durch: Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers
- Schutz des Fließgewässers durch "Abrücken" der geplanten Nutzungen vom Gewässerrand und Anlage einer ca. 10,0 m breiten Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen.

1.5.4 Als Ausgleich für die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung des Ortsrandes durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit umfangreichen Gehölzpflanzungen.
- Festsetzung von Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Empfehlung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und/oder Nutzung als Brauchwasser;

Die 5 bzw. 10 m breiten Grundstücksstreifen im Norden und Osten der dargestellten "öffentlichen Grünfläche" werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und sollen als Vorbehaltsfläche für evtl. Gewässerrenaturierungen dienen.

Die von dem geplanten Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensierbar.

#### Ausgleichsbilanzierung

BESTAND		PLANUNG	
<u>Sondergebiet:</u>			
Landwirtschaft intensiv	2.850 qm	Bebauung (GRZ 0,2)	570 qm
		Freiflächen versiegelt	850 qm
		Flächen gem. Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB	450 qm
		sonstige Vegetationsflächen	980 qm
<u>Öffentliche Grünfläche:</u>			
Landwirtschaft intensiv	6.200 qm	Zufahrt versiegelt	225 qm
		Flächen gem. Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB	760 m
		Flächen gem. Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB	765 qm
		Öffentliche Grünfläche für Freizeitnutzung	4.450 qm
Summe	9.050 qm	Summe	9.050 qm

#### 1.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden.

#### 2. Kosten für die Gemeinde

Die Baufläche liegt an der ausgebauten Industriestraße, so daß für das Feuerwehrgebäude keine weiteren Erschließungskosten anfallen.

Für die Befestigung des Zufahrtweges zu den rückseitigen Erholungsflächen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von: DM 25.000,-- anfallen.

#### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände ist in Eigentum der Gemeinde, so daß eine Bodenneuordnung nicht erforderlich ist.

#### 4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Errichtung des Feuerwehrgebäudes könnte sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Der genaue Zeitpunkt dafür richtet sich nach den Dispositionen des Bauträgers.

Fußgönheim, den 25. Juli 1994



*[Handwritten Signature]*  
Ortsbürgermeister