

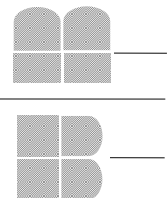
Vorentwurf

Ortsgemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Jakobstraße/Lohnsbachpark“

Aufgestellt: Rockenhausen im Dezember 2020

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Winnweiler
vertreten durch Herrn R. Jacob (Ortsbürgermeister)
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Winnweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakobstraße/Lohnsbachpark“
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan (<i>Vorentwurf</i>)	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung (<i>derzeit offen</i>)	

Ortsgemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Jakobstraße/Lohnsbachpark“

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung

Winnweiler, den

Entwurfsverfasser:

.....
R. Jacob, Ortsbürgermeister

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen

Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- A 8. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- A 9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen
- B 3. Werbeanlagen

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Ausgleich der Wasserführung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen
- C 11. Siedlungsentwässerung

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Planungsanlass
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

F Umweltbericht

- F 1. Einleitung
- F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- F 3. Zusätzliche Angaben
- F 4. Zusammenfassung

G Zusammenfassende Erklärung (*derzeit offen*)

- G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
- G 2. Verfahrensablauf
- G 3. Ergebnis der Abwägung

Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Jakobstraße/Lohnsbachpark"

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Für den Teilbereich A im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO) ausnahmsweise unzulässig sind.
- c. Für den Teilbereich B im Plangebiet (Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 518/2, 518/5, 522/2 und 177/4) wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ festgesetzt.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für die Teilbereiche A und B entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- | | |
|-------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl: | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl: | 0,9 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse: | IV |
- b. Die maximale Firsthöhe wird im Teilbereich A mit 12,50 m über Oberkante Straßenniveau der privaten Verkehrsflächen (238,5 üNN) festgesetzt.
In Teilbereich B wird die maximale Firsthöhe mit 12,50 m über Oberkante Straßenniveau der "Jakobstraße" festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück.
- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind nur Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Straßenverkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.
- b. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den Flurstücken Nr. 513 und 182 werden als „Öffentliche Parkfläche“ im Bestand festgesetzt.
- c. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück Nr. 184/1 werden als „Private Parkfläche“ festgesetzt.
- d. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Lohnsbachpark wird als „Gehweg“ im Bestand festgesetzt.
- e. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Grünfläche „Spielplatz“ wird als „Gehweg“ im Bestand festgesetzt.

A 6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

A 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) i.V.m. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- c. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Straßen, Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

- d. Die Flurstücke mit den Nummern 477, 477/2, 477/5, 477/6, 477/4 und 477/9 werden zum Erhalt der Vegetation im Bestand festgesetzt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- e. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A1 pro 200 m² je zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- f. Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird für Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen.
- g. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

A 8. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a. Im Plangebiet wird der Lohnsbachpark gemäß Planeintrag als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bestand festgesetzt.
- b. Im Plangebiet werden die gemäß Planeintrag ausgewiesenen privaten Grünflächen auf den Flurstücken mit den Nummern 516, 519, 520, 521 und 521/3 mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Bestand festgesetzt.

A 9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21 a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- c. Soweit auf den Kleingartengrundstücken / Dauerkleingärten Nebenanlagen errichtet werden, gelten hierfür die folgenden Regelungen:
Gartenhäuser bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten sind als genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 a LBO mit einem Mindestabstand von 10 m zum Gewässer „Lohnsbach“ zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen.

A 10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die im Zuge der Aufstellung der Satzung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mikro-) Klima- und Biotopotential sowie Arten- und Biotopotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, sollen durch die Ausgleichsbepflanzungen A1 und A2 (Privates Pflanzgebot und Dachbegrünung) sowie die Ersatzmaßnahme E1 (Abbuchung Ökokonto) vollumfänglich kompensiert werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 5° — 30° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Geltungsbereich zugelassen, außer Schmetterlings- und Tonnendächer.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte "Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65 % sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und/ oder Lagerfläche ist untersagt.

B 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag für den Straßenbau) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe

Direktion Landesarchäologie

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10

67346 Speyer

rechtzeitig (mind. 4 Wochen im Voraus) hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen

archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Der Oberbodenabtrag für den Straßenbau (Zuführung vom „Weitersweiler Weg“ und Verlängerung der „Alber-Schweitzer-Straße“ nach Süden) ist mit einem Bagger mit schwenkbarem Böschungslöffel durchzuführen. Ein Mitarbeiter der Landesarchäologie Speyer wird die Erdarbeiten überwachen.
6. Sollten im Straßenbereich (Verlängerung der „Albert-Schweitzer-Straße“) archäologische Befunde angetroffen werden, die sich weiter nach Westen auf die zu bebauenden Grundstücke erstrecken, muss eine eventuelle Untersuchung dieser Grundstücke vor Baubeginn geregelt werden.
7. Die von Nr. 1 bis 6 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) sowie des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und

Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 4 Versorgungsf lächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchföhrung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung beröhrten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblättern „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrönung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsf lächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "DVGW GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) vom Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der

Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 5 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (vier Wochen vorher) anzuzeigen.

C 6 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

C 7 Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

C 8 Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte wider Erwarten dennoch eine erlaubnispflichtige Benutzung erfolgen, (z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen in einer zentralen Versickerungsanlage) wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

C 9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 10 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV)) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

C 11 Siedlungsentwässerung

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten.

Bei der Herstellung von privaten Straßen, Zufahrten, Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Winnweiler, den

Für die Ortsgemeinde

.....
R. Jacob, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Jakobstraße/Lohnsbachpark" (A~3,3 ha), um zum einen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und zum anderen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ zu schaffen sowie die bestehenden Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Jakobstraße sowie des Lohnsbachparks zu sichern. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler zum einen teilweise als Neuausweisung (Wi 08), zum anderen bereits teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" in der OG Winnweiler berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Winnweiler Ortslage in östlicher Richtung dar. Die Standortbedingungen des Plangebietes lassen aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A63, günstige Vermarktungsmöglichkeiten erwarten.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie
- Ausbau medizinischer Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Garten, Parkplatz und Grünfläche, Kleingartenanlagen, Sportrasen und Parkanlage genutzt.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Winnweiler ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB erfolgt im Regelverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß § 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz

wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Winnweiler beauftragt.

E 2. **Verfahrensablauf**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom _____ eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung, wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom _____ angenommen.

Am _____ hat der Gemeinderat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am _____ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom _____ lag zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden _____ Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Am _____ hat der Gemeinderat die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom _____ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden _____ Stellungnahmen vorgebracht, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am _____ geprüft und erörtert wurden. Die

Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Jakobstraße/Lohnsbachpark" umfasst gemäß den Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, 2016) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 177/2, 177/4, 182, 184, 184/1, 190/9, 213, 477, 477/2, 477/4, 477/5, 477/6, 477/8, 477/9, 512/3, 513, 515, 515/2, 516, 518/2, 518/5, 519, 520, 521, 521/3 und 522/2 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde und der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen sowie vorhandene Zäsuren berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsfassung, Stand: 06/2018) ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Jakobstraße/Lohnsbachpark" als geplante „Gemischte Baufläche“ (A = 0,32 ha) sowie als „Sonderbaufläche“ (A = 2,52 ha) Wi 08 ausgewiesen.

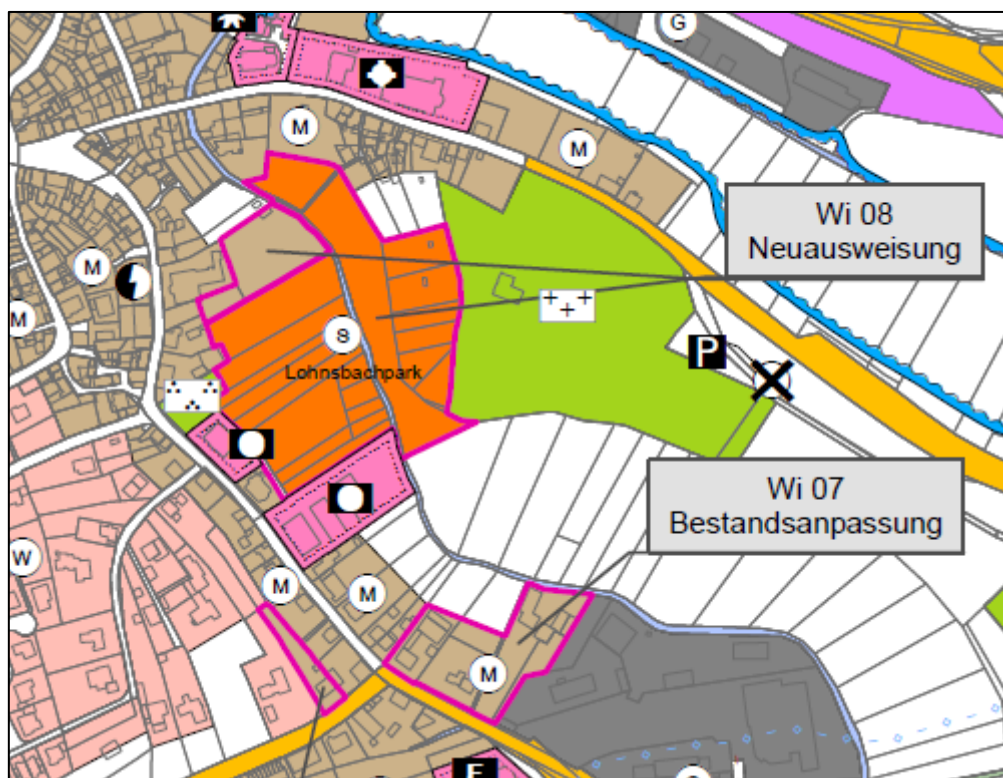


Abbildung 1: Auszug aus dem Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler

Der Bereich der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird als Sondergebiet und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss im Parallelverfahren eine entsprechende Anpassung erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung in der vorgelegten Planfassung dann den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entsprechen wird. Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

E 5. Planinhalte und Abwägung

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Baugebietes, welches sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird im Teilbereich A ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Gebietscharakter im Sinne der Deckung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs zu entwickeln sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Teilbereich A des Bebauungsplanes ausnahmsweise nicht zulässig. Im Teilbereich B wird ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ festgesetzt.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landschaftspflegerischen Erfordernissen ausgewiesen. Die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ 0,9) nicht erreicht. Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ($GRZ_{max} = 0,6$) wurde im Sinne des nachhaltigen Schutzes des Boden(-verbrauches) und zur Steuerung der städtebaulichen Struktur des Gebietes festgelegt.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (12,50 m ü.OK Straße) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV) bestimmt wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 4,5-geschossige Bauweise möglich wird, wird zur Wahrung und Entwicklung der

ortstypischen Bebauung einschränkend festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

E 5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser als Hausformen zulässig.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jedoch nur in eingeschossiger Bauweise zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

E 5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte verkehrstechnische Erschließung wird im Teilbereich A eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die nördlich und zentral angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als „Private Parkplätze“ ausgewiesen, um den Anwohnern der geplanten Neubebauung ausreichend Stellflächen zur Verfügung zu stellen und so den Anforderungen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ im südwestlichen Bereich werden im Bestand gesichert, um auch hier die Anforderungen des ruhenden Verkehrs für Besucher des u. a. naheliegenden Lohnsbachparkes, wie auch der Verwaltungsgebäude zu erfüllen.

E 5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wird planbegleitend basierend auf einem Fachbeitrag Naturschutz, ein Umweltbericht erarbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 (Privates Pflanzgebot) wird zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme A2 (extensive Dachbegrünung) wird zum einen aufgrund der mangelnden zur Verfügung stehenden Fläche für einen möglichen Ausgleich vor Ort gewählt und zum anderen, da Dachbegrünungen die kleinklimatischen Verhältnisse verbessern, Regenwasser speichern, Niederschlagsabflussspitzen reduzieren und zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation führen können. Sie bieten Standorte für zahlreiche Pflanzen und dienen als Nahrungs-, Brut- und Ruheplätze für diverse Tiere. Zudem sind für die jeweiligen Bauplätze bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Unversiegelte Flächen sind zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen.

Die Plangebietsfläche wird derzeit teilweise als Parkplatz, Grünfläche, Parkanlage und als Kleingartenanlage genutzt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung), sowie möglicher Gefährdung des Fließgewässers Lohnsbach.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

Eingriff:

Geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m²
3.279 m ² Mischgebiet mit GRZ _{max} 0,6	1.967 m ²	1:1	1.967 m ²
3.155 m ² Sondergebiet mit GRZ _{max} 0,6	1.893 m ²	1:1	1.893 m ²
Straßenverkehrsflächen	800 m ²	1:1	800 m
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.573 m ²	1:1	4.573m ²
Eingriffsrelevante Rodung			
- Laubbäume	13 Stk.	1:100	1.300 m ²
- Obstbäume	8 Stk.	1:50	400 m ²
- Gebüsche/Sträucher	110 m ²	1:3	330 m ²
<u>Eingriff gesamt:</u>			<u>11.263 m²</u>

Ausgleich:

Geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m²
A1: Privates Pflanzgebot			
Pro 200 m ² je 2 Bäume	64 Stk.	1:50	3.200 m ²
A2: Extensive Dachbegrünung	369 m ²	1:0,5	184 m ²
E1: Abbuchung Ökokonto	7.879 m ²	1:1	7.879 m ²
<u>Kompensation gesamt:</u>			<u>11.263 m²</u>

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzung; insbesondere Vermeidung des Einsatzes von Gefahrstoffen im Gewässernahbereich,
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO,

- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten, gemäß textlicher Festsetzung, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen,
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines Pflanzgebotes (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2),
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen,
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser,
- Vorgaben zum Schutz bestehender Gehölze, erforderlicher Rodungsarbeiten, des fachgerechten Ausführungszeitpunktes, d.h. die Vegetationsruhe gemäß BNatSchG.

E 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration des Baugebietes in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt.

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde.

E 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	32.470 m²	100,00 %
2. Nettobauland	6.434 m²	19,82 %
a) Mischgebiet mit GRZ _{max} 0,6	3.279 m ²	10,10 %
b) Sondergebiet mit GRZ _{max} 0,6	3.155 m ²	9,72 %
3. Straßenverkehrsflächen	800 m²	2,50 %
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.573 m²	14,08 %
a) Parkplätze	2.933 m ²	9,03 %
b) Gehwege	1.640 m ²	5,10 %
5. Öffentliche Grünflächen	12.064 m²	37,15 %
6. Private Grünflächen	2.446 m²	7,53 %
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.971 m²	15,31 %
8. Wasserflächen	1.182 m²	3,64 %

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Umweltbericht

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs.4 BauGB i.V.m. § 2a Abs. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Fachbeitrag Naturschutz

Die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Eingriffsregelung nach §§ 14-17 BNatSchG (u.a. Ort, Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffes sowie landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen einschl. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Flächenverfügbarkeit) i.V.m. § 9 Abs. 3 LNatSchG (Text mit Karten) wird als Grundlage des Umweltberichtes durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

F Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Jakobstraße/Lohnsbachpark" (A~3,3 ha), um zum einen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und zum anderen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ zu schaffen sowie die bestehenden Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Jakobstraße sowie des Lohnsbachparks zu sichern. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB basierend auf einem Fachbeitrag Naturschutz (landschaftspflegerischer Begleitplan) erforderlich. Dabei orientierte sich der Untersuchungsumfang der landespflegerischen Betrachtung an den tatsächlichen Änderungs- und Erweiterungsinhalten der Bebauungsplanänderung.

F 1. Einleitung

F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Winnweiler gehört zur Verbandsgemeinde Winnweiler und liegt ca. 20 km von der Stadt Kaiserslautern entfernt im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Untersuchungsgebiet liegt östlich in der Ortsgemeinde Winnweiler inmitten bereits bestehender Bebauung. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L401, dann über die L390 zu erreichen. Der Geltungsbereich kann direkt über die Jakobstraße erreicht werden.

Der Charakter des Plangebietes wird durch die bestehende umliegende Bebauung, sowie durch Grünflächen und Gehölzbestände innerhalb des Gebietes geprägt. Durch das Plangebiet verläuft der Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung).

Der konkrete Untersuchungsraum des Umweltberichtes setzt sich aktuell primär aus Grünflächen, Gehölzstrukturen, dem Lohnsbach sowie dem darum liegenden Lohnsbachpark zusammen.

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder in Reichweite von Naturdenkmälern. Südlich des Geltungsbereichs grenzt laut LANIS das nach § 30 BNatSchG und §15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Nasswiese am Ortsrand von Winnweiler“ (BT-6413-1258-2010) an, welches jedoch keine negativ nachhaltigen Auswirkungen durch den Bebauungsplan erfährt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Teilbereich A wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, dass hier vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO) ausnahmsweise unzulässig sind.

Die Straßenverkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.

Für den Teilbereich B im Plangebiet (Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 518/2, 518/5, 522/2 und 177/4) wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ festgesetzt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,9) in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 12,50 m über Oberkante Straßenniveau der privaten Verkehrsfläche (238,5 üNN) festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind nur Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff von ca. 11.263 m² vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahme A1 und A2 (Privates Pflanzgebot) sowie die Ersatzmaßnahme E1 (Abbuchung Ökokonto) kompensiert.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,3 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
9. Bruttofläche	32.470 m²	100,00 %
10. Nettobauland	6.434 m²	19,82 %
a) Mischgebiet mit GRZ _{max} 0,6	3.279 m ²	10,10 %
b) Sondergebiet mit GRZ _{max} 0,6	3.155 m ²	9,72 %
11. Straßenverkehrsflächen	800 m²	2,50 %
12. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12.573 m²	14,08 %
a) Parkplätze	2.933 m ²	9,03 %
b) Gehwege	1.640 m ²	5,10 %
13. Öffentliche Grünflächen	12.064 m²	37,15 %
14. Private Grünflächen	2.446 m²	7,53 %
15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.971 m²	15,31 %
16. Wasserflächen	1.182 m²	3,64 %

Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

Geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m²
3.279 m ² Mischgebiet mit GRZ _{max} 0,6	1.967 m ²	1:1	1.967 m ²
3.155 m ² Sondergebiet mit GRZ _{max} 0,6	1.893 m ²	1:1	1.893 m ²
Straßenverkehrsflächen	800 m ²	1:1	800 m
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.573 m ²	1:1	4.573m ²
Eingriffsrelevante Rodung			
- Laubbäume	13 Stk.	1:100	1.300 m ²
- Obstbäume	8 Stk.	1:50	400 m ²
- Gebüsche/Sträucher	110 m ²	1:3	330 m ²
<u>Eingriff gesamt:</u>			<u>11.263 m²</u>

Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

Geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m²
A1: Privates Pflanzgebot			
Pro 200 m ² je 2 Bäume	64 Stk.	1:50	3.200 m ²
A2: Extensive Dachbegrünung	369 m ²	1:0,5	184 m ²
E1: Abbuchung Ökokonto	7.879 m ²	1:1	7.879 m ²
<u>Kompensation gesamt:</u>			<u>11.263 m²</u>

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich belegt eine vollständige Kompensation des Vorhabens im Plangebiet.

F 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**Fachgrundlagen**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG (i. d. F. vom 15. September 2017) beachtlich.

F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgearbeitet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz ableiten zu können.

F 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion aufgrund der Ortsrandlage zur Naherholung von Bedeutung. Der Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung) sowie die linearen Gehölzstrukturen werfen das Landschaftsbild auf.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzenden landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Durch das Planvorhaben werden teilweise bestehende Beeinträchtigungen (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nochmals verstärkt. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung des Plangebietes, im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich, nutzungsbedingt.

Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Dorfgebiets gehen kleinräumig unbebaute Grünflächen (derzeit als Garten genutzt) verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des Dorfgebietes und des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ gehen kleinräumig strukturierte Grünflächen teilweise verloren, sodass eine Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich erfolgt. Die übrigen Teilflächen bleiben mit ihrer aktuellen Nutzung erhalten und werden zur Sicherung als Grünflächen ausgewiesen. Durch u.a. den Erhalt der linearen Gehölzbestände entlang des Lohnsbach, bleibt die Beeinträchtigung in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Verkehrsgeräusche

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgläuschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch die geplante Wohnbebauung vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist mit einer geringfügigen Verstärkung der Schallsituation zu rechnen, welche an dieser Stelle nicht abschließend quantifiziert werden kann, jedoch ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Luftschadstoffe/Staub

Die bereits bestehende Vorbelastung kann durch das übliche Siedlungsgeschehen, welches im Zusammenhang mit der Ausweisung des Dorfgebietes steht, verstärkt werden. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet, unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu einer geringfügigen Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen, jedoch wird diese in keinem Fall eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen ausgeschlossen werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

Geruchsbelästigung

Wenn gleich keine erheblichen Geruchsbelästigungen von der geplanten Bebauung (u. a. Verkehr, Siedlungstätigkeit) zu erwarten sind, da auch hier entsprechende Beeinträchtigungen sich kurzfristig verflüchtigen sollten, so muss die Neubebauung die bestehende südlich gelegene landwirtschaftliche Vorbelastung berücksichtigen. Für den Untersuchungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Geruchsemissionen aufgrund des Gebotes planerischer Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Belästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw.

Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Sicherung vor Beeinträchtigungen durch geologische Verhältnisse

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft aufweist. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Durch die Vorgaben zum Umgang mit den geologischen Verhältnissen werden vor allem gesundheitliche Beeinträchtigungen des Menschen ausgeschlossen.

F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Biototypen (Pflanzen)

Die untersuchten Flächen setzen sich primär aus Grünflächen und Gehölzbeständen zusammen. Gemäß den Angaben in LANIS wurde auf der südlichen Fläche mit der Flurstücksnr. 511 im Plangebiet der Biotopkomplex "Nasswiese am Ortsrand von Winnweiler" (BT-6413-1258-2010) mit dem Vegetationstyp "Feuchtwiese" (*Calthion*) kartiert. Durch die Aufnahme der Fläche in die Festsetzungen des Bebauungsplans als landwirtschaftliche sowie von der Bebauung freizuhaltende Fläche, die von jeglicher Bebauung freigehalten und vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden muss, sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und im näheren Umkreis des Planungsgebietes die Biototypen:

Biototyp	Bezeichnung
BB2	Einzelstrauch
BD	Hecke
BE0	Ufergehölz
BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
BJ0	Siedlungsgehölz
CF2	Schilfröhricht
EC1	Nass- und Feuchtwiese
FF8	Springbrunnen
FM6	Mittelgebirgsbach
GF0	Vegetationsarme- oder freie Bereich
HJ2	Nutzgarten
HM	Park, Grünanlage
HM4	Parkrasen, Trittrassen, Rasenplatz
HM5	Pflanzenbeet
HM9	Brachfläche der Grünanlagen

HN1	Gebäude, Mauer, Brücke
HU3	Sportrasen
HR	Friedhof, Begräbnisstätte
HS0	Kleingartenanlage, Grabstätte
HT6	Spielplatz
HVO	Großparkplatz
HV3	Parkplatz
VA3	Gemeindestraße
VB5	Rad-, Fußweg

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Biotoptypen sowie, falls erforderlich, auf ganz konkrete Einzelbiotope. Sie basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Flächen gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und vorkommenden Pflanzenarten sowie -gesellschaften.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt anhand einer 6-stufigen Werteskala. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Flächen zur Bewertung heranzuziehen.

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora, Fauna, Vegetation und dem Biotoptyp ableiten:

Flora und Fauna	Artenzahl
	Anzahl gefährdeter Arten
	Häufigkeit der seltenen und gefährdeten Arten im Naturraum
	Populationsgröße und Reproduktionsbiologie der Arten
Vegetation	Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaften
	Seltenheit und Gefährdung der Pflanzengesellschaften
	Hemerobiegrad
Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach BNatSchG

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1	weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schongebiet
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, Biotop nur mittel- bis langfristig ersetzbar entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schützenswertes Gebiet
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, das dem Bereich der geplanten Bebauung, welcher derzeit teilweise bereits versiegelt ist und überwiegend als Garten genutzt wird, ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (1) zuzuschreiben ist. Den Baumbeständen auf dieser Fläche kommt jedoch ein höherer Biotopwert zu, da es sich teilweise um altwüchsige, hohe, gut entwickelte und wertvollere Gehölze handelt, die sichtbar aktiv von der Tierwelt (u. a. Vögel und Eichhörnchen) als Lebensräume genutzt werden. Dem Lohnsbach ist aufgrund seiner naturfernen Struktur nur ein weniger wertvoller bis bedingt wertvoller Biotopwert (1-2) zuzuschreiben.

Den Uferbereichen des Lohnsbach, den umliegenden Gehölzstrukturen und den Grünflächen kommt ein mäßig wertvoller bis bedingt wertvoller Biotopwert (1-2) zu.

Durch die dauerhafte Entfernung der Gehölze wird eine entsprechende Kompensation erforderlich, die durch Festsetzung verschiedener Konfliktminimierungsmaßnahmen (u. a. Einhaltung von Rodungszeiten, fachgerechte Ausführung) allein nicht ausgeglichen werden kann. Die Beseitigung vorhandener Gehölze hat Auswirkungen auf die Ausbreitung von Tierarten sowie die Entwicklungsfähigkeit der übrigen Schutzgüter. Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten erheblich eingeschränkt. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensraumaneignung entstehen. Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Tierarten / Fauna

Die Nass- und Feuchtwiesen der „Kaiserstraßensenke“ können grundsätzlich vom vollständigen Spektrum biotoptypischer Vogelarten besiedelt werden. So können hier Vertreter der Avifauna mit mittlerem Raumanspruch wie Braunkehlchen, Wiesenpieper, Kiebitz, Schwarzkehlchen oder Klee-Widderchen sowie der Neuntöter, eine Charakterart der Offen- und Halboffenlandbiotope der Planungseinheit, vorkommen. Weiterhin ist das Vorkommen des Mäusebussard, der Feldlerche sowie des Mittel-, Klein- und Bundspechts möglich.

Die vielseitigen Biotopstrukturen an den Fließgewässern und Nass- und Feuchtwiesen stellen potenzielle Lebensräume für diverse Schmetterlingsarten, wie Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) dar. Die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung dieser Biotopstrukturen ist für die Artenvielfalt von besonderer Bedeutung.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Biotopstrukturen erhalten, wodurch die Auswirkungen auf die Fauna in einem vertretbaren Rahmen bleiben.

Tierarten / Fauna – Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Im Zuge der Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert, wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Unterschupf verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten im Eingriffsareal befindliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsraum nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen temporär begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Des Weiteren werden im Zuge der Baustellenabwicklung Gehölzentfernungen erforderlich, wobei eine Schädigung nichtmobiler Einzelindividuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Durch die erforderliche Baufeldfreimachung werden in besonderem Maß diverse Vogelarten (v.a. Höhlen-, Gebüsch- und Heckenbrüter), Fledermäuse, Insekten/Käfer (diverse Entwicklungsstadien) und Kleinsäuger beeinträchtigt, wobei der Bestand einzelner lokaler Populationen im Naturraum nicht gefährdet sein dürfte. Zudem werden durch den Verlust der Deckung bzw. Beschattung ansässige Reptilien- und Amphibienvorkommen berührt. Neben der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen in geeigneter Weise kann die fachgerechte Ausführung der Rückschnitt- und Rodungsarbeiten in einem geeigneten zeitlichen Kontext das Konfliktpotenzial erheblich mindern. Dem Konflikt ist eine sehr hohe artenschutzrechtliche Bedeutung zuzuschreiben, da die flächige Beseitigung einzelner Biotope erforderlich wird. Die zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen besitzen ein eingriffsrelevantes Konfliktpotential, welches zu kompensieren ist. Durch die Bautätigkeit erfolgt letztlich auch eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme im Untersuchungsraum, durch welche Tierarten in ihrer Anwesenheit oder ihrem Durchzug behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen sind bspw. im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und die häufige Anwesenheit von Menschen zu nennen, die sensible Reaktionen bei der Tierwelt auslösen und einen vorübergehenden Funktionsverlust von Teilhabitaten verursachen können. Da die Arbeiten überwiegend der tatsächlichen Bebauung der ausgewiesenen Flächen dienen, kann bei einer räumlich konzentrierten Baustellenabwicklung ein erhebliches Konfliktpotential auf

Grund der geringen Effektdistanzen vermieden werden. Die entsprechenden Beeinträchtigungen sind zeitlich befristet und können somit vernachlässigt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den Dämmerungsphasen und zur Nachtzeit entsprechende Ruhephasen stattfinden dürften. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und während der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen.

Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren.

F 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Es ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet oberflächennahe Sedimentgesteine des Rotliegenden befinden. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Die waldarme Kaiserstraßensenke wird durch weitverzweigte Fließgewässersysteme, Quellmulden und Talauen (als extensiv genutzte Grünlandbänder) sowie ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Die Auen und Quellmulden werden von Wiesen und Weiden, Feucht- und Nasswiesen sowie teilweise großflächigen Röhrichten und Seggenrieden geprägt, die mit strukturreichen Halboffenland-Biotopkomplexen verzahnt sind.

Dem Schutzgut ist zusammenfassend, aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum überwiegend unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Eine Bebauung der Flächen muss sich der vorhandenen Reliefformation möglichst anpassen.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen temporären, nicht relevanten Wirkfaktor.

Des Weiteren wird der Oberboden im Rahmen der Bautätigkeit abgeschoben und zwischengelagert (Bodenumlagerung), offene Bodenflächen werden im Zuge von bspw. Arbeiten zur Geländemodellierung verdichtet. Die Bodeneigenschaften dieser Flächen und die damit verbundene Bodenbildung werden temporär gestört. Bei einer sachgerechten Ausführung zur Wiederherstellung der Bestandssituation sind negativ nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten (nicht eingriffsrelevanter Wirkfaktor). Dem temporären Konflikt ist somit nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Die dauerhafte Befestigung von Flächen wird gesondert betrachtet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach Durchführung der

Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt sowie die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt).

F 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Als offenes Fließgewässer im Untersuchungsraum ist der Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung) zu nennen. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände entlang des Lohnsbach sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen). Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

Der Lohnsbach wird als grobmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsbach (Gewässertyp 5) nach Angaben des GeoExplorer Wasser kategorisiert. Die Gewässerqualität im Untersuchungsabschnitt wird mit mäßig belastet (1.80-2.29) bewertet. Die Gewässerstrukturgüte wird nördlich als vollständig verändert, weiter südlich als sehr stark verändert und an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes als stark verändert eingestuft.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen

(Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Insbesondere bei den Arbeiten im Bereich der vorhandenen Oberflächengewässer und der Lagerung von Baustoffen / Baugeräten im potentiellen Überschwemmungsbereich dieses Gewässers können Beeinträchtigungen / Störwirkungen auf die relevanten Schutzgüter entstehen, weshalb entsprechende Vorsorge- bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten Wirkfaktor. Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Auf befestigte Flächen (u. a. Betonfundamente, geschotterte Zufahrtsbereiche) auftreffendes Niederschlagswasser fließt konzentriert (Gefälle) in die angrenzenden unversiegelten Flächen. Die Versickerungs- und Verdunstungsrate wird durch die Neuversiegelung gestört. Dem Konflikt ist eine hohe Bedeutung beizumessen, jedoch ist eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen zu erwarten. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die „Kaiserstraßensenke“ zwischen dem Donnersberg im Norden und dem Stufenrand des Pfälzer Waldes im Süden gleicht den klimatischen Verhältnissen des Donnersbergmassivs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 und 9 °C.

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO₂-Haushalt, Siedlungsbrand). Im Plangebiet befinden sich Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Größe der Bebauung, werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Gebäude besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen (Grün- und Gehölzflächen), so dass das Gebiet kleinräumig stärker erwärmt wird als bisher. Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwasser bewirkt generell ein merkliches absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder

Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumigen Effektes auf eine lokalklimatische Funktionseinheit und der bestehenden Vorbelastungen ist der Konflikt als eher mäßig einzustufen. Der Konflikt ist somit-eingriffsrelevant.

F 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Kaiserstraßensenke“ und charakterisiert sich primär über Grünlandschaften. Laut Planung vernetzter Biotope wird die Kaiserstraßensenke durch die weitverzweigten Fließgewässersysteme der Alsenz im Westen und der Pfrimm im Osten geprägt, welche durch eine flache Wasserscheide in der Mitte der Planungseinheit getrennt sind. Im Westen gliedern, neben der Alsenz, besonders der Lohnsbach und seine zahlreichen kleinen Seitenbäche den Raum zwischen Donnersberg und Pfälzer Wald. Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich, in welchem der Wechsel zwischen Offenland (Ackerland und Dauergrünland des Außenraumes), anschließenden Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsrandes (Ufervegetation und Feldgehölz) und dem Siedlungsgeschehen (angrenzende Wohnbebauung) markant ist. Für die „Kaiserstraßensenke“ typische und im Hinblick auf ihre landschaftsgestalterische und identitätsgebende Wirkung hervorzuhebende Elemente sind u.a.:

- Bäche und bachbegleitende feuchte Täler oder Mulden mit Grünlandbändern sowie Ufergehölzen;
- Nass- und Feuchtwiesen;
- Röhrichte und Großseggenriede;
- Magere Wiesen und Weiden;
- Großflächige Streuobstwiesen.

Dem Landschaftsbild ist aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit ein mittleres bis hohes Schutzpotenzial einzuräumen.

Bewertung

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente wie Grünflächen und Gehölze verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt. Der Konflikt ist somit eingriffsrelevant.

F 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Maßgeblich wird der

Zusammenhang zu möglichen Vorhaben, wenn die Nutzbarkeit dieser Güter eingeschränkt werden könnte. Kultur und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht direkt betroffen, jedoch ist das potentielle Vorkommen bisher nicht bekannter Kleindenkmäler, bspw. Grenzsteine, nicht gänzlich auszuschließen.

Durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen, wobei insbesondere visuell-ästhetische Beeinträchtigungen mit einer entsprechenden Fernwirkung zu vermeiden sind. Zudem ist auf die entsprechenden Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird.

F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Die Beseitigung vorhandener Gehölze verstärkt diesen Effekt und mindert das lokale Arten- und Biotoppotenzial zumindest kleinräumig. Es sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens auszugleichen sowie neue, standortgerechte Lebensstätten für verschiedene Artgruppen (v. a. Vögel, (Klein-)Säuger, Reptilien, Amphibien) zu schaffen, die wiederum positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen. Artenschutzrechtliche Konflikte können bzw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen, der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) und der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	-	O	+	O	++	O
Pflanzen	-		+	+	O	+	O	++	O
Tiere	-	+		+	O	+	O	+	O
Boden	--	+	+		O	O	O	O	O
Wasser	--	+	O	-		O	O	O	O
Klima	-	+	O	O	O		O	+	O
Luft	O	+	O	O	O	+		+	O
Landschaft	O	++	+	O	O	+	O		O
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O	O	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ O neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um die Neuerrichtung zweier Mehrfamilienhäuser im Dorfgebiet sowie die rechtliche Sicherung bereits bestehender Grünflächen.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Zudem führt die Beseitigung von Gehölzbeständen zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotenzials sowie zu einem Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können vor allem durch bauzeitbedingte Vorgaben weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und nochmals hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Immissionsbelastung der Haushalte im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (NBG, Hausbrand, etc.), • Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes, • Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes, • Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes, • Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur, 	- - - - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung), • Dauerhafter Verlust von Gehölzbiotopen im Rahmen der Baufeldfreimachung, • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Gehölze, Wiesenkomplexe), 	- -- --
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung, • Veränderung der Bodenschichten, • umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte), • baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung), 	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserneubildung, • erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses, • Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen, ggf. Verschmutzung durch Siedlungsabfall) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung 	- -- -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude, • lokalklimatische Erwärmung, 	- -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Gehölzstrukturen, • baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Rückschnitt), • Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze. 	-- -- -
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung 	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Prüfung sind die unter 2.1.9 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend verringert werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, sowie die Ersatzmaßnahme E1 erfolgt eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

(gemäß Ziffer 2 d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich des geplanten Baugebiets weiterhin in seiner aktuellen Nutzung bestehen bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine Bestandsicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde. Die Tendenz des demographischen Wandels im ländlichen Raum wird durch die Nichtentwicklung günstiger Baugebietsstandorte verstärkt, da die vorhandenen innerörtlichen Bauflächen bzw. Potentiale oft nicht nachgefragt werden.

F 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung zeigt, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, fachgerechte Beseitigung von Baumgehölzen etc.), zum Ausgleich (z.B. Begrünung Baugebiet) und zum Ersatz (Abbuchung Ökokonto) die, durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen

werden können. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Bei der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen, aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, Anforderungen in den folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baulandentwicklung,
- Sicherung und Wiederherstellung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotenzials im Plangebiet,
- Schaffung einer sicheren und gesunden Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung einzelner Gefährdungspotentiale,
- Vereinbarkeit der Nutzungen / Immissionen.

F 2.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die schutzgutbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammengefasst reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind auf den privaten Grundstücken je 200 m² mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen sowie zur Speicherung von Regenwasser sind als Ausgleichsmaßnahme A2 alle nicht begehbaren Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Dorfgebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung.

- Grundsätzlich sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit benannt werden.
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial im Plangebiet erheblich reduziert. Die unvermeidbaren Belastungen ergeben sich vor Allem aus den zusätzlichen Immissionen (v. a. Schall), die mit der Neubebauung entstehen, jedoch keine erheblichen negativ nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten lassen.

F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind je Baugrundstück vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen sowie zur Speicherung von Regenwasser sind als Ausgleichsmaßnahme A2 alle nicht begehbaren Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung.
- Grundsätzlich sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit benannt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die Beseitigung einzelner Gehölze im Zuge der Baufeldfreistellung bedeutet eine Reduktion von Lebensräumen durch die geplante Überbauung und ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

Auf die beabsichtigten Eingriffe in Boden und Naturhaushalt und die damit verbundenen Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Klimahaushalt reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:

- Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Ober-(Mutter-)boden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Blatt 3 bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu sichern. Der Bodenaushub ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen. Für Aushubmassen, die im Rahmen der Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können, ist eine Wiederverwendung an dem Ort zu prüfen oder ggf. eine fachgerechte Entsorgung.
- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um

auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind je Baugrundstück vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen sowie zur Speicherung von Regenwasser sind als Ausgleichsmaßnahme A2 alle nicht begehbaren Flachdächer extensiv zu begrünen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden einschl. der Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Mikroklimahaushalt ist unvermeidbar und im Sinne des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung.

F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen:

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind je Baugrundstück vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen sowie zur Speicherung von Regenwasser sind als Ausgleichsmaßnahme A2 alle nicht begehbaren Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 3. Zusätzliche Angaben

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgesetzt.

Der Umweltbericht (März 2020) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen zum Bebauungsplan „Jakobstraße/Lohnsbachpark“ erarbeitet.

Die Berücksichtigung und Bewertung der Bodenluft hinsichtlich des Gefährdungspotentials Radon wird in der Bebauungsplanfassung empfohlen.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Aussagen zu Natur- und Landschaft (Boden, Klima, Wasser etc.) beruhen auf empirischen Erfahrungen und allgemeinen Annahmen. Da nicht zu allen einzelnen Schutzgütern spezielle Gutachten eingeholt wurden, kann die Reichweite und Intensität einzelner Umweltauswirkungen nicht eindeutig bzw. abschließend beschrieben werden. Voraussichtlich würde die Erstellung von speziellen Gutachten aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würde. Daher wird davon ausgegangen, dass die verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Untersuchungsraum erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

F 4. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Jakobstraße/Lohnsbachpark" (A~3,3 ha), um zum einen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und zum anderen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ zu schaffen sowie die bestehenden Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Jakobstraße sowie des Lohnsbachparks zu sichern. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Wi 08) in der OG Winnweiler berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Winnweiler Ortslage in östlicher Richtung dar.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakobstraße/Lohnsbachpark“ kommt es zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Umweltbericht erfasst, bewertet und bilanziert wurden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes für das vorliegende Bebauungsplanverfahren unerlässlich.

Die Plangebietsfläche wird derzeit hauptsächlich als Grünfläche, Garten, Spielplatz, Parkanlage und Kleingartenanlage genutzt. Weiterhin befindet sich im Plangebiet der Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung), der im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,9 sowie die Zulässigkeit von höchstens vier Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 12,50 m über Oberkante Straßenniveau der privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Zudem führt die Beseitigung des Gehölzbestandes zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotentials sowie zu einem geringfügigen Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können vor allem durch bauzeitenbedingte Vorgaben weitgehend vermieden werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung (z. B. Verwendung

wasserdurchlässiger Materialien), zum Ausgleich (u. a. Gehölzpflanzung, Dachbegrünung) und Ersatz (Abbuchung Ökokonto) werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben werden.

Winnweiler, den
Für die Ortsgemeinde:

.....
Ortsbürgermeister, Rudolf Jacob

G Zusammenfassende Erklärung (derzeit offen)

G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens (derzeit offen)

G 2. Verfahrensablauf (derzeit offen)

G 3. Ergebnis der Abwägung (derzeit offen)
