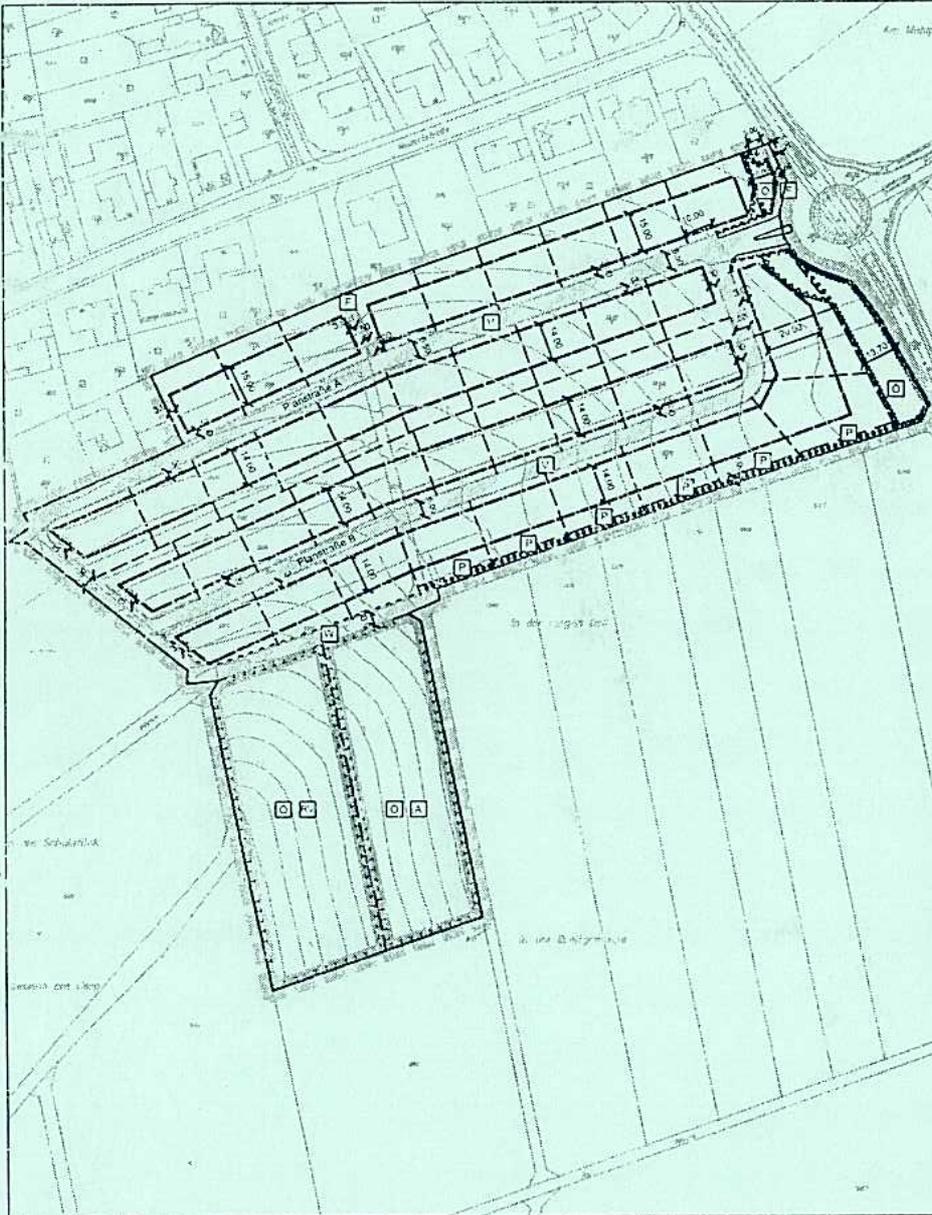


Maßnahmeträger:  
Ortsgemeinde Hermersberg

Projekt:  
Bebauungsplan "In der langen Dell 2"

## Inhalt

- 1 Plan mit:
  - Zeichnerischen Festsetzungen
  - Verfahrensvermerken
  - Rechtsgrundlagen
  - Übersichtsplan
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung

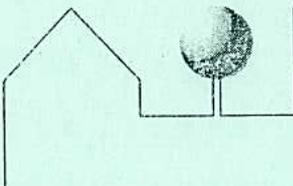


Vorentwurf/TÖB

Entwurf/Auslegung

Satzung

erstellt von:



**sdu plan**  
ingenieurgesellschaft mbh

hauptstraße 50  
67714 waldfischbach-burgalben  
telefon: 06333/1051 + 1052  
telefax: 06333/5665  
e-mail: sdu.plan@t-online.de

Maßnahmeträger:  
**Ortsgemeinde Hermersberg**

Projekt:  
**Bebauungsplan "In der langen Dell 2"**

## Bestandteile des Bebauungsplanes

1	Zeichnerische Festsetzungen	1 Plan
2	Textliche Festsetzungen	7 Seiten
3	Begründung	
	Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan	18 Seiten
	Teil 2: Umweltbericht	9 Seiten

Satzung aufgestellt (os/li):  
 Waldfischbach-Burgalben, Juni 2007

sdu-plan  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Hauptstraße 50  
 67714 Waldfischbach-Burgalben  
 Telefon 06333/1051+1052  
 Telefax 06333/5666  
 e-mail sdu-plan@t-online.de

*B. Oswald*  
 .....  
 Dipl.-Ing. B. Oswald (Projektleiterin)

Hermersberg, *18.6.2007*  
 .....



*Erich Koppert*  
 .....  
 Ortsbürgermeister (DS)

1 Zeichnerische Festsetzungen

## 2 Textliche Festsetzungen

## Textliche Festsetzungen

---

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
  - 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)
  - 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
  - 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
  - 1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 178 BauGB und §§ 4,5 LPfIG)
    - 1.6.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
    - 1.6.2 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
    - 1.6.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
    - 1.6.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
    - 1.6.5 Flächen für landespflegerische/wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - 1.6.6 Durchführung der Maßnahme
    - 1.6.7 Verantwortlichkeit für Unterhaltung/Pflege
  - 1.7 Oberflächenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
  - 1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
    - 2.1.1 Dachformen/Dachneigungen
    - 2.1.2 Dachaufbauten
    - 2.1.3 Überdachungen von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen
  - 2.2 Kniestock (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
  - 2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
  - 2.4 Böschungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
  - 2.5 Gestaltung von „Vorgartenbereich“ und Stellplätzen und Zufahrten
- 3 Sonstige Regelungen/Nachrichtliche Übernahmen**
  - 3.1 Brandschutz
  - 3.2 Grenzabstände für Pflanzen
  - 3.3 Stromversorgung
  - 3.4 Denkmalpflege
  - 3.5 Regelungen/Festsetzungen bzgl. der Kreisstraßen
- 4 Ordnungswidrigkeiten (§ 4 Abs. 5 GemO)**
- 5 Pflanzliste**

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V .m. § 1Abs. 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

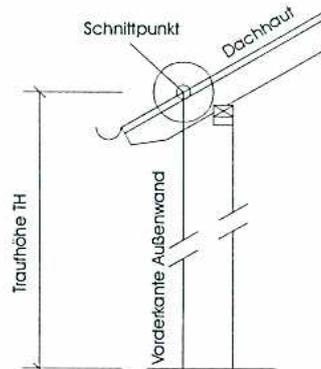
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
im WA gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:  
nicht zulässig sind:

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO

### 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe (TH) von max. 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante der Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Gebäudes und der Schnittpunkt der Vorderkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Höhenbezugspunkt Traufhöhe



#### Gültigkeit von Höhen bei Eckgrundstücken

Grenzen die baulichen Anlagen an mehreren Seiten an Verkehrsflächen gelten die Höhenfestsetzungen grundsätzlich für alle Seiten, sofern keine Einzelfestsetzung erfolgt.

### 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

### 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Für jede Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Anstelle der Stellplätze sind auch Garagen und Carports zulässig.

~~Der Mindestabstand der Garagen von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen beträgt 5,0 m.~~

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 12 qm zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist dabei ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Ausnahmen:

- Stellplätze ohne Überdachung

### 1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 178 BauGB und §§ 4,5 LPfIG)

#### 1.6.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (z. B. Zugangswege, Zufahrten) benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu mind. 15 % mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste C zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm (gem. Gehölzliste B) unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen raumwirksamer Nadelgehölze soll im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

#### 1.6.2 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die Fassaden an fensterlosen Wandflächen von mehr als 20 qm bei Gebäuden und 10 qm bei Garagen sowie Mauern sind zu begrünen.

Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.6.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind die, in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit einer einreihigen linearen Gehölzhecke (Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m) aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen.

Je angefangener 50 qm Fläche ist ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten über diese Flächen sind nicht zulässig.

**1.6.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs ist zu mind. 35 % der Fläche mit einer 2-bis 3-reihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich des Grünstreifens südlich des Kreisverkehrs ist mindestens 40 % der Fläche mit einer 4 - 5-reihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Laubbäumen (Heister) und Sträuchern (stufiger Aufbau) zu bepflanzen.

Je angefangener 200 qm Fläche ist ein Laubbaum I. Ordnung gem. Gehölzliste A in Form einer Baumreihe zu setzen. Dabei ist ein Abstand von mind. 5 m zur Verkehrsfläche und von 15 m untereinander einzuhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren durch eine Initialansaat anzulegen.

Die erforderlichen Sichtfenster sind freizuhalten und die Bepflanzungen sind mit dem Straßenbaulasträger abzustimmen.

**1.6.5 Flächen für landespflegerische/wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

Die Teilfläche der Ackerparzelle 583, die östlich an die wasserwirtschaftliche Maßnahme angrenzt, ist zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche umzuwandeln und mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen. Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in Form von Reihen (Abstand mind. 12 m zueinander). Hierzu ist je 150 qm Fläche 1 Baum gem. Gehölzliste B zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Wirtschaftsweges im Norden ist auf mindestens 180 qm eine mindestens zweireihige, stufig aufgebaute Anpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen als Heister gemäß Gehölzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind während der Anwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Vergällung).

Die Wiesenflächen sind durch eine einmalige Mahd pro Jahr ab Ende Juni zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren und auf Düngungen ist zu verzichten.

**1.6.6 Durchführung der Maßnahme**

Die Begrünungsmaßnahmen sind nach genehmigtem Plan in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Abgängige Pflanzen sind entsprechend ihrer Art und Qualität zu ersetzen.

**1.6.7 Verantwortlichkeit für Unterhaltung/Pflege**

Die Anlage und Unterhaltung/Pflege der Maßnahmen zur Begrünung und Bestandserhaltung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

**1.7 Oberflächenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)**

Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten. Als Nachweis ist daher eine Entwässerungsplanung aufzustellen und mit der Fachbehörde abzustimmen.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses ist die Neuversiegelung des Bodens auf den Grundstücken möglichst gering zu halten. Für Flächen deren Befestigung sich nicht vermeiden lässt sind wasserdurchlässige Materialien und Bauweisen zu wählen, z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen oder Ähnliches.

Das dennoch zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser ist einer oder mehreren Mulden auf dem Grundstück zuzuleiten, dort zurückzuhalten und zu versickern. Gegebenenfalls kann dieser Mulde eine Zisterne, z.B. für die Gartenbewässerung, vorgeschaltet werden. Die Mulden auf den Grundstücken können einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz (Oberflächenwasserkanal) erhalten. Es wird ein Rückhaltevolumen von 20 l/qm versiegelter Fläche empfohlen.

Die Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben erstellen für das Plangebiet eine Oberflächenentwässerungsplanung. Die Dimensionierung der Mulde auf den Grundstücken ist gemäß den Vorgaben und Festsetzungen dieser Planung, bezogen auf den Einzelfall, vorzunehmen.

Das von den Straßenoberflächen zum Abfluss und von den Grundstücken zu Überlauf gelangende Oberflächenwasser wird über einen Oberflächenwasserkanal einer im Plangebiet zentral gelegenen Fläche zuge-

führt und dort in Mulden zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.  
Die zentrale Versickerungsfläche liegt im Südwesten des Plangebietes und erhält einen Notüberlauf zum Gewässer.

- 1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**  
Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen. Die dazu erforderlichen Böschungen und Abböschungen, die Errichtung von Stützmauern sowie die erforderlichen Fundamente der Straßenrandbefestigung sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**
- 2.1.1 Dachformen/ Dachneigungen**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen müssen einen Abstand von mind. 2,00 m von den Giebelsimsen einhalten. Ihre Länge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.3 Überdachungen von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen**  
Zulässig sind Satteldächer, Walm- und sowie Pultdächer mit Dachneigungen von 25-45°. Flachdach-Garagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.2 Kniestock (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**  
Kniestöcke sind aus Gründen der Wohnraumbeschaffung im gesamten Baugebiet zulässig soweit die festgesetzte maximale Traufhöhe eingehalten wird.
- 2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**  
Bei den Baugrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 2,0 m, an der vorderen Grundstücksgrenze das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.  
Die Einfriedung der Grundstücke mit Mauern, deren maximale Höhe 1,00 m nicht überschreiten darf, ist zulässig. Notwendige Stützmauern sind zulässig.
- 2.4 Böschungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**  
Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß nicht überschreiten.  
Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sollten höhere Abstütungen erforderlich sein, so sind die Mauern bzw. Stützelemente versetzt anzuordnen.
- 2.5 Gestaltung von „Vorgartenbereich“ und Stellplätzen und Zufahrten**  
Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zur Straße hin (= Vorgartenbereich) sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste C zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.  
Die Nutzung der Vorgarten-Bereiche als Lagerfläche ist unzulässig.  
Bei der Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege ist zur Reduzierung der Neuversiegelung eine wasser-durchlässige Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) zu wählen.
- 3 Sonstige Regelungen/Nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1 Brandschutz**
- Löschwasserversorgung**  
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.
- Zufahrten/Flächen für Brandbekämpfung**  
Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte zu achten.

**3.2 Grenzabstände für Pflanzen und Hinweise für die Bepflanzung**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5m (horizontaler Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit 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.

**3.3 Stromversorgung**

Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

**3.4 Denkmalpflege**

Die ausführenden Firmen sind vertraglich zu verpflichten den Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.

**3.5 Regelungen/Festsetzungen bzgl. der Kreisstraßen  
Immissionsschutzrechtliche Regressansprüche**

Die Baulastträger und die Ortsgemeinde Hermersberg werden von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und der derzeitigen Ausbauart freigestellt.

**Bauverbotszone**

In der Bauverbotszone von 15,0 m dürfen Ver- und Entsorgungs- sowie sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Straßen- und Verkehrsamtes verlegt werden. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

**Zuleitung von Wasser auf Straßengrundstücken**

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneignen Entwässerungsanlagen der Kreisstraße dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet werden, noch deren Abläufe behindert werden.

**4 Ordnungswidrigkeiten (§ 4 Abs. 5 GemO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 5.000,- € geahndet werden.

**5 Pflanzliste**

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche für die Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verwendet werden können:

**1. Gehölzliste A - Landschaftsgehölze****Baumarten I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

**Baumarten II. Ordnung**

Acer campestre	-	Feldahorn
Malus domestica	-	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

**2. Gehölzliste B - Obstgehölze<sup>1</sup>**

Apfelsorten:	-	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Jakob Fischer Roter Boskoop
Birnensorten	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Kirschen:	-	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge:	-	Hauszwetschge

**3. Gehölzliste C - Private Grünflächen, Verkehrsfläche****Baumarten I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde

**Baumarten II. Ordnung**

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume s. Punkt 2		

**Großsträucher**

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

**Bodendeckende Sträucher**

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

<sup>1</sup> Es wurden robuste, stark wüchsige Sorten ausgewählt (insbes. die fettgedruckten), die wenig Pflegeaufwand erfordern

#### 4. Gehölzliste D - Kletterpflanzen

##### Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

##### Gerüstkletterpflanzen

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

- Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.
- Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 -12 cm zu pflanzen.
- Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.
- Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken in der freien Landschaft ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.
- Bodendeckende Sträucher sind mit einer Anzahl von mindestens 4 – 6 Stück je qm zu pflanzen.

3 Begründung

Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan

## Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan

---

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines**
  - 1.1 Geltungsbereich
  - 1.2 Aufstellungsbeschluss
  
- 2 Einfügung in die Gesamtplanung**
  - 2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
  - 2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)
  
- 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes
  - 3.2 Planungsziele
  - 3.3 Planungsgrundsätze
    - 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
    - 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung
    - 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung
      - 3.3.3.1 Elektrizität
      - 3.3.3.2 Wasserversorgung
      - 3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung
      - 3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung
    - 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege
  
- 4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan / Ausgleichsmaßnahmen**
  - 4.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - 4.2 Auswirkungen durch Verkehr
  - 4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
  
- 5 Abwägung**
  
- 6 Wirtschaftlichkeit**
  
- 7 Planverwirklichung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Grunderwerb und Erschließung durch die Gemeinde
  
- 8 Erschließungsmaßnahmen**
  
- 9 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  
- 10 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  - 10.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz
  - 10.2 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landesplanungsbehörde
  - 10.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landespflegebehörde
  - 10.4 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz
  - 10.5 Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens
  - 10.6 Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern
  - 10.7 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
  - 10.8 Pfalzwerke AG
  - 10.9 Deutsche Telekom AG

- 11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  - 11.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz
  - 11.2 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landesplanungsbehörde
  - 11.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Naturschutzbehörde
  - 11.4 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung Gesundheitswesen
  - 11.5 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz
  - 11.6 SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
  - 11.7 Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens
  - 11.8 Landesamt für Denkmalpflege
  - 11.9 Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern
  - 11.10 Forstamt Johanniskreuz
  - 11.11 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
  - 11.12 Pfalzwerke AG
  - 11.13 Deutsche Telekom AG
  - 11.14 Kabel Deutschland GmbH
  - 11.15 DB Netz AG
  - 11.16 IHK Pfalz
  - 11.17 Handwerkskammer der Pfalz
- 12 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
- 13 Satzungsbeschluss**

## 1 Allgemeines

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans „In der langen Dell 2“ liegt im Süden der Ortsgemeinde Hermersberg. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „In der langen Dell“. Im Süden schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die östliche Plangebietsabgrenzung wird durch die von Waldfischbach-Burgalben kommende K 25 gebildet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Hermersberg hat in öffentlicher Sitzung vom 22.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der langen Dell 2“ nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen und anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist den nördlichen Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche und den südlichen Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

### 2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

In dem seit Herbst 2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Ausgleichsflächen sind in der vorgesehenen Nutzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und wasserwirtschaftlichem Ausgleich dargestellt. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplanes.

## 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes

### 3.1 Planungsanlass/-gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Hermersberg hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der langen Dell 2“ aus verschiedenen Gründen für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll neues Bauland erschlossen werden, das die Gemeinde unbedingt benötigt um die große Nachfrage und den entsprechenden Druck auf die Ortsgemeinde zu befriedigen.
- Mit einer neuen Bauflächenausweisung wird Personen aus der Ortsgemeinde Hermersberg ermöglicht, in der Heimatgemeinde zu bauen und damit im Ort zu bleiben.
- Durch die günstige Lage, mit der Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet, ist das Plangebiet gerade für Wohnbebauung gut geeignet.
- Durch die Anbindung des Gebietes an die bestehende Bebauung und die teilweise schon vorhandenen Einrichtungen halten sich die Kosten für den Anschluss an die technische Infrastruktur (Straßen, Wasser, Strom) in vertretbaren Grenzen.
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung des Gebietes wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes und die Einbindung des Baugebietes in Ortsbild und Landschaft angestrebt.

### 3.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan „In der langen Dell 2“ dient mit seinen Wohnbauflächen der Deckung der Nachfrage an Bauland in der Ortsgemeinde. Mit der Baugebietsausweisung werden ca. 40 Bauplätze geschaffen.

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer als auch erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

### 3.3 Planungsgrundsätze

#### 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet soll entsprechend dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Die Bebauung des Plangebietes soll sich durch eine ablesbare bauliche Gliederung, eine Anpassung an die regionstypische Baugestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies soll durch die folgenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „In der langen Dell 2“ und folgenden wesentlichen Planungsgrundsätzen gewährleistet werden:

- Schaffen einer städtebaulichen Ordnung für die zu errichtende Wohnbebauung.
- Schaffen einer gebietstypischen, charakteristischen Grundordnung durch das Zusammenspiel von Erschließungssystem und baulicher Gliederung.
- Die zu bebauenden Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen und wurden deshalb als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Andere, die Wohnnutzung störende Nutzungen werden ausgeschlossen, um die Wohnruhe innerhalb des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.
- Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen. Dabei soll die Gebäudehöhe durch Festsetzung der maximalen Höhen (Traufe, höchstes Gebäudeteil) auf maximal 1 Geschoss begrenzt bleiben, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Umgebung (Landschaft und umliegende bzw. anschließende vorhandene Bebauung) zu gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt Oberkante Fahrbahnbelag festgesetzt. Die genaue Definition ist dem Planteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
- Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt, um zu gewährleisten, dass die knapp gehaltenen Erschließungsflächen ausreichen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum. Außerdem soll Spekulationen im Bereich des Mietwohnungsbaus Einhalt geboten werden.
- In der Wahl der Bauweise wurde allgemein auf die "offene Bauweise" zurückgegriffen. Zulässig sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser. Grundstücksgröße und Bauweise entsprechen heutigen Ansprüchen und tragen darüber hinaus auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für den gesamten Bebauungsplanbereich mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen und den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht. Bei sparsamer Flächenaufteilung werden damit angemessene Hausdimensionen und eine gute Ausnutzung von Dach- und Kellergeschossen ermöglicht.
- Mit der Festsetzung von Dachform (Satteldach, Walmdach, Pultdach), Dachneigung und Gebäudehöhe soll neben der Anpassung an vorhandene Formen auch dem Gelände Rechnung getragen werden. Zudem wird eine große Nutzungsoptimierung (Dachausbau) ermöglicht. Die Stellung der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, auf den Dachflächen Solarzellen o. ä. zur Sonnenenergienutzung zu installieren und das Gebäude hierfür optimal zu orientieren.
- Mit den in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschriebenen Vorschriften zur Begrünung / Bepflanzung mit Pflanzbindungen (Liste) wird eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft, insbesondere auch in Bezug auf die Ausbildung eines neuen Ortsrandes, angestrebt.
- Durch die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze soll der Anteil von Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.

#### 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Ortslage erfolgt über die Mozartstraße im Norden und die Straße „Im Winkel“ im Westen des Plangebietes. An das überörtliche Straßennetz ist das geplante Baugebiet über die, im Osten verlaufende K 25 angebunden. Die Planstraße A mündet in den vorhandenen Kreisverkehr.

Die interne Haupteerschließung des geplanten Wohnbaugebietes ist über die neu anzulegenden Straßen Planstraße A und B mit entsprechenden Straßenquerschnitten vorgesehen. Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für den privaten Bedarf sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, dass sie, entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen, der Aufnahme und der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs dienen und auch, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, angemessene Flächen für Fußgänger und Radfahrer vorsehen. Den Verkehrsflächen kommt neben der reinen Erschließungsfunktion insbesondere auch die Aufenthaltsfunktion zu.

### 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

#### 3.3.3.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität durch den Versorgungsträger (Firma Pfalzwerke AG) erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der Mozartstraße. Hierzu wird eine Leitung in dem von der Planstraße A zur Mozartstraße führenden Fußweg verlegt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebietes wird an der K25 in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes eine Transformatorstation errichtet.

#### 3.3.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtliche Netz an verschiedenen Anbindungspunkten zur bebauten Ortslage (siehe Verkehrserschließung).

#### 3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt in allen Planstraßen durch eine reine Schmutzwasserleitung mit Anschluss an vorhandene Leitungen. Die Trasse läuft durch das Klappertal und schließt dort an die, zur Kläranlage Waldfischbach-Burgalben führende Transportleitung an.

#### 3.3.3.4 Oberflächenwasserbewirtschaftung

§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser nur dann in dafür vorgesehene Anlagen eingeleitet werden soll, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Zur Beurteilung der Versickerungseignung des anstehenden Bodens wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Im Plangebiet stehen bindige Böden an, die nur eine geringe Versickerungsrate zulassen.

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist daher folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen : Grundsätzlich ist der Abfluss des Oberflächenwassers von den Grundstücken zu minimieren. Wo eine Befestigung der Oberflächen nicht zu vermeiden ist, hat dies mit wasserdurchlässigen Materialien oder Bauweisen zu erfolgen.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist das, von den versiegelten Flächen zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser auf den Grundstücken in einer Mulde oder Zisterne zu sammeln, teilweise zu versickern und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Anlagen können einen Überlauf an die zur Verfügung gestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen erhalten. Es wird ein Rückhaltevolumen von 20 l/qm versiegelter Fläche empfohlen.

Die breitflächige Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone auf den Privatgrundstücken bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

Das von den Grundstücken zum Überlauf und von den Straßen zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser wird zu einem zentral, innerhalb des Plangebietes gelegenen Rückhalte- und Versickerungsbecken geleitet.

Da die Versickerungsrate im Beckenbereich sehr gering ist, würde sich bei Ausbildung als reines Versickerungsbecken eine sehr lange Entleerungszeit ergeben. Dies hätte zur Folge, dass bei einem nachfolgenden Regenereignis das Becken zum größten Teil noch gefüllt, und der weitere Zufluss das Becken zum Überlauf bringen würde. Das Becken erhält daher zur Entleerung einen stark gedrosselten Grundablass, der über das Klappertal dem dort verlaufenden Gewässer zugeleitet wird.

Die Einleitung des Grundablasses in das Gewässer ist genehmigungspflichtig. Die Verbandsgemeindewerke erstellen hierzu die erforderlichen Detailplanungen und beantragen die erforderliche Einleitelerlaubnis.

### 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, sowie die Vorschriften bzw. Empfehlungen zur Begrünung von Baugrundstücken haben neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundlage hierzu sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Siehe dazu den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG mit den entsprechenden Analysen und Maßnahmen, als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Pflanzungen mit heimischer, artgerechter Gehölzvegetation vorgesehen. Die Auswahl der Gehölze soll in Anlehnung an die im Bebauungsplan enthaltene Gehölzliste erfolgen.

Die im Bebauungsplan und landespflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wieder herzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

#### **4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan / Ausgleichsmaßnahmen**

##### **4.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Das geplante Wohngebiet schließt sich im Süden an das bestehende Wohngebiet „In der langen Dell“ an. Daher sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Begrünung des Plangebiets soll eine Einbindung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in die Landschaft erreicht werden.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der, in der Umgebung des geplanten Wohngebietes lebenden Menschen.

##### **4.2 Auswirkungen durch Verkehr**

Als mögliche Auswirkung ist der von dem Plangebiet ausgehende Quell- und Zielverkehr zu nennen. Er fließt über die Planstraßen im Baugebiet über den Anschlusskreisel der K 25 ab. Somit ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den zum Plangebiet führenden Straßen zu rechnen.

Durch die Ausgestaltung der Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen, sollen die negativen Auswirkungen des Verkehrs gering gehalten werden.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Schutzes der freien Landschaft und der Wirtschaftlichkeit der Nutzung als Bauland höher gewichtet als die mögliche Belästigung betroffener, benachbarter Anwohner von den Auswirkungen des Verkehrs (Lärm, Luftverschmutzung, Verkehrsgefährdung).

##### **4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Wohnbebauung auf Natur und Landschaft ist die Versiegelung des Bodens. Zwar wurde beim Entwurf des Bebauungsplanes das Optimierungsgebot des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, beachtet, dennoch ist aber eine Versiegelung des Bodens eine unumgängliche Auswirkung bei einer Bebauung.

Durch die Bodenversiegelung geht die aktive obere Bodenschicht verloren und damit sämtliche Funktionen, die das Umweltmedium Boden erfüllt. Diese Bodenschicht kann nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Dem Naturhaushalt entsteht also durch diese Bodenversiegelung ein Verlust, der durch die folgenden Festsetzungen/Maßnahmen im Bebauungsplan gemildert werden soll:

- offene Bauweise und Begrenzung der Größe der überbaubaren Grundflächen
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit geringem Abstand der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie
- die Beschränkung auf einen möglichst geringen Straßenquerschnitt der einzelnen Planstraßen
- die Begrünung mit heimischen Pflanzen im öffentlichen und privaten Bereich

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Erdbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen dar. Diese lassen sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen.

Die teilweise Berücksichtigung und der Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie die zu einer Wohnbebauung gehörenden Gärten und Freibereiche begrenzen die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Inwieweit die ökologische Wertigkeit des Gebietes dadurch erhöht wird, hängt vor allem von den verwendeten Pflanzen und Gehölzen ab. Der Empfehlung des Bebauungsplanes, vorwiegend standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden, sollte die Gemeinde durch spezielle Informationen Nachdruck und Wirksamkeit verleihen.

Die wesentlichen Vorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um den Eingriff zu mildern.

#### 4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Eine höhere Belastung des Gewässers wird aber durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränkt.

Des Weiteren soll durch die Vorschriften zu Art und Umfang der Oberflächenbefestigung durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen die Menge des nicht direkt versickernden Oberflächenwassers auf das notwendige Maß beschränkt werden.

#### 5 Abwägung

Nachfolgend werden die wichtigsten Abwägungsüberlegungen angesprochen und beschrieben.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Größe der Grundfläche und der Höhenentwicklung der Gebäude, die Festlegung von Dachformen, sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und den Vorschriften zur Begrünung, wodurch zu einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung des Baugebietes beigetragen wird und eine möglichst gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden soll
- die Belange der Energie- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung und der Oberflächenwasser-Bewirtschaftung
- die Belange des Verkehrs mit einem übersichtlichen und ausreichend dimensionierten Verkehrssystem und der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Belange von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen
- die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit städtebaulichen Aspekten bzw. der großen Baulandnachfrage und dem entsprechenden Druck aus der Bevölkerung.

Bei der Entscheidung über die Art der zukünftigen Nutzung erhielt aufgrund der Lage und einer diesbezüglichen guten Eignung eine Wohnnutzung den Vorzug in der Abwägung. Um eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung und -vielfalt zu ermöglichen, wurde das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt. Die Stärkung der Wohnfunktion durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes in der Ortsgemeinde Hermersberg kommt der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender privater und öffentlicher Einrichtungen ("örtliche Infrastruktur") entgegen.

Der Anschluss des Baugebietes an das bestehende Straßennetz und die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme stellt sicher, dass das neue Wohngebiet auch aus wirtschaftlicher Sicht als günstig zu beurteilen ist.

Mit der Planung und entsprechenden Abwägungsüberlegungen wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten, was in den Punkten 3 und 4 bereits dargelegt wurde. Mit der Beachtung der Empfehlungen und Hinweise in Kapitel 3 und 4 soll bei der Realisierung der Planung ein möglichst umweltverträgliches Gesamtergebnis erzielt werden.

Die öffentlichen Belange wurden bei der Abwägung umfassend berücksichtigt und im wesentlichen dargelegt, soweit dies direkt nachvollziehbar ist.

**6 Wirtschaftlichkeit**

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen und belegt die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes in der vorgesehenen Planung:

Grundstücksgröße	575 qm - 998 qm
Anzahl der Grundstücke	40 Grundstücke

Flächen	absolut (qm)	prozentual (%)
<b>Grundstücksflächen</b>	<b>25.668</b>	<b>63,34</b>
davon Bauflächen	25.123	61,99
davon private Fl. zum Anpflanzen (Ortsrandbegrünung)	545	1,35
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.784</b>	<b>11,80</b>
davon Planstraße A	2.096	5,18
davon Planstraße B	2.020	4,98
Fußweg am Kreisel	53	0,13
Fußweg zur Mozartstraße	62	0,15
davon Wirtschaftsweg	553	1,36
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>10.049</b>	<b>24,80</b>
davon Fläche zum Anpflanzen (Anbauverbotszone K 25)	1.032	2,55
davon Fl. zum Oberflächenwasserrückhalt u. zur Vers.	4.886	12,06
davon Fläche für landespfl. Ausgleichsmaßnahmen	4.131	10,19
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>25</b>	<b>0,06</b>
<b>Gesamt</b>	<b>40.526</b>	<b>100,00</b>

**7 Planverwirklichung****7.1 Bodenordnung**

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammen. Durch die vorgesehene Planung wird eine Umliegung und Neuordnung der Grundstücke im Sinne von § 45 ff BauGB erforderlich. Die Bodenordnung zur Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen wird durch die Ortsgemeinde Hermersberg betrieben.

**7.2 Grunderwerb und Erschließung durch die Gemeinde**

Zur Verwirklichung/Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die Flächen der Planstraßen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Da für eine Bebauung eine gesicherte Erschließung erforderlich ist, sind von der Gemeinde die Verkehrsflächen, die Straßenbeleuchtung und der Anschluss an die Ver- und Entsorgung herzustellen.

**8 Erschließungsmaßnahmen**

Nach erfolgter Bodenordnung stehen im Bebauungsplangebiet nachstehende Erschließungsmaßnahmen an:

- Wasserversorgung  
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfishbach
- Abwasserbeseitigung  
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfishbach
- Oberflächenwasser-Bewirtschaftung  
Träger: Verbandsgemeinde nach abgestimmtem Oberflächenwasser-Bewirtschaftungs-Konzept
- Stromversorgung (Erdkabel)  
Träger: Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Fernmelde-Versorgung (Erdkabel)  
Träger: Telekom AG
- Straßenbau/Straßenbeleuchtung/Straßenentwässerung  
Träger: Ortsgemeinde Hermersberg

**9 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 15.09.2006 bis 09.10.2006 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die in den Abwägungsprozess eingeflossen sind.

- 10 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
In der Zeit vom 19.08.2005 bis 19.09.2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Folgende Behörden äußerten keine Anregungen und Bedenken:
1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
  2. Kabel Deutschland
  3. IHK Pfalz
  4. HWK der Pfalz
- Anregungen und Bedenken machten folgenden Behörden geltend:
- 10.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz** (Schreiben vom 14.09.2005)  
Mit der Realisierung des Baugebietes wird die Wohnbaulandausweisung der Gemeinde gem. ROP für den Zeitraum von 10 Jahren ausgeschöpft. Mit der vorgesehenen Parzellierung wird die vorgegebene Wohnbaudichte von 15 WE/ha voraussichtlich unterschritten und dem Anliegen eines flächensparenden Bauens nicht ausreichend Rechnung getragen.
- Beschluss der Gemeinde:**  
*In der Ortsgemeinde Hermersberg besteht Nachfrage nach größeren Grundstücken. Die vorgesehene Parzellierung soll, um den Ansprüchen der Bauherren gerecht zu werden, beibehalten werden.*
- 10.2 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landesplanungsbehörde** (Schreiben vom 20.09.2005)  
Der beabsichtigten Planung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Eine erforderliche Umweltprüfung kann sich u. E. im Wesentlichen auf landespflegerische Belange beschränken. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der beabsichtigten Ausweisung das Wohnbauflächenkontingent in der Ortsgemeinde Hermersberg für die nächsten 10 Jahre weitgehend ausgeschöpft ist.
- Beschluss der Gemeinde.**  
*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
- 10.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landespflegebehörde** (Schreiben vom 21.09.2005)  
Als Plangrundlagen sind noch die Planung vernetzter Biotopsysteme, sowie die NATURA 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG zu beachten.  
Über die bereits in Auftrag gegebenen Gutachten hinaus sind aus landespflegerischer Sicht keine weiteren Erhebungen erforderlich.
- Beschluss der Gemeinde:**  
*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
- 10.4 SGD Süd, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** (Schreiben vom 07.09.2005)
- Oberflächenentwässerung:**  
Im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist aus fachlicher Sicht zu fordern, dass ein überschlägiger Nachweis geführt wird, dass durch im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser negativen Auswirkungen vermieden werden.
- Grundwasserschutz und Wasserversorgung:**  
Im Plangebiet liegen derzeit keine Planung hinsichtlich der Wasserversorgung vor.
- Schmutzwasser:**  
Das geplante Baugebiet ist nicht im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben enthalten. Es ist auch nicht in der Bemessung für die Gruppenkläranlage Waldfishbach-Burgalben und die betroffenen Regenentlastungen enthalten. Die voraussichtlich anfallenden Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben, ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind zu beurteilen.
- Bodenschutz:**  
Der sparsame Flächenverbrauch sollte im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz bei der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt werden.  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Ggf. sollten bei der Umweltprüfung vorliegende Erkenntnisse über Gefährdungen oder Veränderungen des Bodens geprüft werden.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Im Rahmen der Umweltprüfung sind die entsprechenden Nachweise hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung und der anfallenden Schmutzwassermengen sowie ihre Auswirkungen auf die Regenentlastungsbauwerke zu führen.*

**10.5 Vermessungs- und Katasteramt, Außenstelle Zweibrücken** (Schreiben vom 06.09.2005)

Die im Süden des Baugebietes gelegene Versickerungsfläche sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden, da sonst die Abschöpfung des Umlegungsvorteils für die Gemeinde ungünstig ausfällt. Nur bei ungünstiger Topografie und Unbebaubarkeit der Fläche ist eine Minderbewertung im Umlegungsverfahren möglich.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Die Fläche ist auf Grund ihrer Topografie für eine Bebauung nicht geeignet.*

Die Versickerungsfläche sollte möglichst auch als Ausgleichsfläche dienen, da sonst die Gemeinde die Fläche alleine aufbringen muss.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Eine Doppelfunktion der Versickerungsfläche auch als Ausgleichsfläche zu dienen, wird von der unteren Landespflegebehörde nicht akzeptiert.*

Aus der beliegenden Flurkarte ist der, nach der nun erfolgten Vermessung, aktuelle Grenzverlauf im Bereich des Kreisels zu entnehmen.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Der aktuelle Grenzverlauf wird in die Planzeichnung übernommen.*

**10.6 Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern** (Schreiben vom 16.09.2005)

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind nachfolgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

- 1) Die neue Anbindung an den Kreisel ist von Seiten und auf Kosten des Veranlassers verkehrsgerecht zu planen und herzustellen.
- 2) Es ist ein Fußweg vom Ort kommend bis zur neuen Einmündung anzulegen (auf Kosten der Ortsgemeinde Hermersberg)
- 3) Durch die Errichtung eines eventuellen Lärmschutzwalles dürfen Bankette und die Entwässerungseinrichtung nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Detailpläne zu den Punkten 1 - 3 sind im Vorfeld zur Prüfung vorzulegen.
- 5) Die Widmungsunterlagen der Erschießungsstraßen sind ebenfalls vorzulegen.
- 6) Für den Bau des Gehweges ist noch eine Vereinbarung der Rechte und Pflichten zwischen dem Straßenbaulastträger und der Ortsgemeinde Hermersberg abzuschließen.
- 7) Entlang der Kreisstraße ist eine absolute Bauverbotszone von 15 m einzuhalten
- 8) Innerhalb der Bauverbotszone bedarf es der Zustimmung der LSV für Leitungsführungen und Baumpflanzungen.
- 9) Die Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken direkt zur K 25 muss unterbunden werden. Eine Nutzung des Wirtschaftsweges durch Anlieger ist auszuschließen.
- 10) Es ist sicherzustellen, dass den Entwässerungsanlagen der K 25 kein Oberflächen- oder sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.
- 11) Es ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der K 25 keinerlei Forderungen hinsichtlich Immissionsschutz gestellt werden.
- 12) Nach Umsetzung wird die Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze überprüft werden.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Zu 2) In der Planung soll ein entsprechender Fußweg vom Ort kommend bis zur neuen Einmündung berücksichtigt werden.*

*Zu 7) Die Bauverbotszone ist einzuhalten und in der Planzeichnung kenntlich zu machen.*

*Zu 9) Die Ein- und Ausfahrt von den Grundstücken zur K 25 wird durch entsprechende Planfestsetzungen unterbunden.*

*Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den jeweiligen Planungsstadien berücksichtigt werden.*

**10.7 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** (Schreiben vom 14.09.2005)

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, jedoch darauf hingewiesen, dass der südliche Wirtschaftsweg in seiner Benutzbarkeit für die Landwirtschaft keine Nachteile erfahren darf.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Die Nutzbarkeit muss gewährleistet bleiben.*

**10.8 Pfalzwerke AG (Schreiben vom 26.09.2005)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Kreisverkehrsanlage eine 0,4-kV-Kabelleitung zur Ortsnetzversorgung. Da diese Leitung innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen verläuft, bedarf sie keiner Ausweisung im Bebauungsplan.

Für die Erschließung des Plangebietes ergibt sich die Erfordernis zur Verlegung einer unterirdischen Stromversorgungsleitung, deren Trasse teilweise über eine zur Bebauung vorgesehene private Grundstücksfläche. In der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf haben wir den geplanten Leitungsverlauf und die Fläche zeichnerisch ergänzt.

Zur Berücksichtigung dieser Hauptversorgungsleitung bitten wir um Festsetzung in der Form, dass über den Verlauf der Leitung eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten der Pfalzwerke AG zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig der Leitungsachse 1,0 m) festgesetzt wird. Auf dieser Fläche ist die Errichtung und/oder Erweiterung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

Weiterhin wird zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung im Plangebiet die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Den in technischer Hinsicht am besten geeigneten Bereich für den Standort dieser Station haben wir in der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf kreisförmig markiert. Wir bitten in diesem Bereich um Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, in der Größe 5 x 5 m, an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend, wenn möglich auch öffentlicher Fläche und mit rechtlicher Sicherung über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Des weiteren ist die **Aufnahme folgender Formulierung in die Textlichen Festsetzungen** erforderlich:

**Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.**

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen beabsichtigt sein, wird um die **Aufnahme des folgenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen**:

**Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5m (horizontaler Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit 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.**

Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Die bestehende und die geplante Leitung wird in die Planzeichnung eingetragen. Zur rechtlichen Sicherung wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Im Bebauungsplan wird eine ausreichend große, geeignete Fläche für eine Trafostation ausgewiesen. Die Hinweise werden im Wortlaut in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.*

## Anmerkung:

Im Bereich der o.g. Hauptversorgungsleitung wurde ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Somit erübrigt sich die Eintragung der Leitung und auch die Belegung der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und leitungsrecht.

**10.9 Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 14.09.2005)**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es muss sichergestellt sein, dass eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen müssen entsprechende Leitungsrechte eingeräumt werden, Zur Herstellung der Hauszuführungen muss die jeweilige Grundstückseigentümergeklärung vorliegen.

**Beschluss der Gemeinde:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 06.09.2006 bis 06.10.2006 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen und Bedenken ein:

**11.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz (Schreiben vom 04.10.2006)**

vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen. Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz ist zu dem v. g. Vorhaben folgendes anzumerken:

Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz sind für die Ortsgemeinden Schwellenwerte für die Wohnbaulandausweisung als Ziel der Raumordnung festgelegt (Kap. 2.5.1, ROP Westpfalz). Der entsprechende Schwellenwert für die Ortsgemeinde Hermersberg beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren 4,3 ha. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen vom Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Aussage in der Begründung des Bauleitplans, Kapitel 2.1 letzter Satz, kann insofern entfallen. Grundsätzlich ist eine Aktualisierung u. a. auch des Siedlungsbestandes vor jeder ROP-Fortschreibung Stand der Technik.

Mit der Realisierung dieses Vorhabens wird die Wohnbaulandausweisung der OG Hermersberg gem. ROP für den Zeitraum von 10 Jahren ausgeschöpft. In Anbetracht der vorgesehenen Parzellierung wird die im ROP vorgegebene Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten/ha voraussichtlich unterschritten und damit dem Anliegen eines flächensparenden Bauens nicht ausreichend Rechnung getragen.

Insgesamt kann dem o. g. Vorhaben aus Sicht der Regionalen Raumordnung zugestimmt werden.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Der letzte Satz in Kapitel 2.1 der Begründung soll gestrichen werden.*

*Die Gemeinde nimmt den Einwand bzgl. der zu geringen Wohnbaudichte zur Kenntnis. Die geplanten Grundstücksgrößen entsprechen jedoch dem, was z.Zt. in der Region nachgefragt wird. Sollte sich im Laufe der Zeit eine Nachfrage an kleineren Grundstücken ergeben, kann evtl. im Rahmen der Umlageung darauf reagiert und die im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstückseinteilung angepasst werden.*

**11.2 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 02.10.2006)**

bezüglich des vorgelegten Planentwurfes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Verbindung mit der vorgesehenen Ortsrandbegrünung nach Süden muss jedoch auf Folgendes hingewiesen werden: Am südlichen Abschluss des Plangebietes zwischen K 25 und der festgelegten Ausgleichsfläche im Südwesten ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist als „private Grünfläche - Ortsrandbegrünung“ festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 5 - Pflanzliste enthalten Pflanzvorschläge. Nach unseren bisherigen Erfahrungen ist die Umsetzung bzw. die Durchsetzung einer Ortsrandbegrünung auf privaten Grünflächen sehr problematisch. Um das Planungsziel - eine angemessene Ortsrandbegrünung - zu erreichen, halten wir es daher für sinnvoll, anstatt einer Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen eine Ortsrandbegrünung auf öffentlichen Flächen festzusetzen. Die untere Naturschutzbehörde in unserem Hause hat sich zum vorliegenden Planentwurf ebenfalls geäußert. Das Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 28.09.2006 ist in der Anlage beigelegt und wird Bestandteil dieser Stellungnahme.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Problematik der Umsetzung bzw. Durchsetzung privater Grünflächen zur Ortsrand Begrünung bewusst, möchte jedoch an der getroffenen Festsetzung festhalten und die Flächen nicht in ihr Eigentum übernehmen.*

**11.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.09.2006)**

Der Bebauungsplan „In der langen Dell 2“, Hermersberg ist aus dem FNP entwickelt. Aus Sicht der UNB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die textlichen Festsetzungen sind in den B-Plan zu übernehmen, der „Fachbeitrag Naturschutz“ wird zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Vor Satzungsbeschluss ist sicherzustellen, dass die Kompensation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs benötigten Grundstücke verfügbar sind, so dass die Umsetzung auch tatsächlich möglich ist. (Ankauf, städtebaulicher Vertrag etc. ...)

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass die Pflege der Kompensationsflächen und der Hochstamm-Obstbaum wie dargestellt umgesetzt wird.

Hinweis: Das Rückhaltebecken soll mit einem Dauerstau als Amphibienlaichgewässer angelegt werden. Eine Anerkennung als Kompensationsfläche kann nur dann erfolgen, wenn die Ausgestaltung und Ausbildung naturnah erfolgt.

Wir bitten die Entwässerungsplanung ebenfalls mit der UNB abzustimmen.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Textlichen Festsetzungen des Fachbeitrages Naturschutz werden nochmals überprüft und in den B-Plan aufgenommen.*

*Die Hinweise zur Umsetzbarkeit der Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage eines Rückhaltebeckens mit Dauerstau widerspricht dem Gedanken der Versickerung des Oberflächenwassers und scheint in diesem Fall nicht sinnvoll. Eine Anrechnung der Regenrückhalteanlage als Kompensationsfläche ist nicht vorgesehen. Davon unabhängig wird jedoch eine möglichst naturnahe Ausgestaltung angestrebt, die allerdings erst im späteren Planungsstadium konkretisiert werden kann.*

**11.4 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung Gesundheitswesen (Schreiben vom 26.09.2006)**

Nach Durchsicht des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich seitens der Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abt. Gesundheitswesen folgende Anregungen:

Um qualitätsmindernde Stagnationsflächen auszuschließen, sollte die Trinkwasserversorgung durch eine Ringleitung erfolgen.

Das Oberflächenwasser sollte nur im Außenbereich Verwendung finden (z. B. Gartenteich oder Gartenbewässerung). Bei Verwendung als Toilettenwasser ist auch korrekte Ausführung der vollständigen Rohrnetztrennung besonders zu achten, da ansonsten Rekontaminationen des Trinkwassers zu befürchten sind. Wir raten daher von derartigen Installationen ab!

Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für Waschmaschinen ist nach § 3 Nr. 1 a der Trinkwasserverordnung (TrinkV), die ab dem 01.01.2003 in Kraft getreten ist, nicht mehr gestattet. Des Weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass diese sog. Brauchwasseranlagen gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV anzuzeigen sind.

Sollten die o. g. Anregungen berücksichtigt werden bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Hinweise der Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abt. Gesundheitswesen werden zur Kenntnis genommen.*

**11.5 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirts., Abfallwirts. und Bodens. (Schreiben vom 12.10.2006)**

**Oberflächenentwässerung**

Gemäß den Ausführungen zum Bebauungsplan ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser im wesentlichen in einer zentralen Mulde zu versickern bzw. zurückzuhalten. Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse mit der dadurch bedingten geringen Versickerungsrate soll die Mulde weiterhin einen stark gedrosselten Grundablass erhalten. Nähere Ausführungen zur Muldengestaltung und der Ablaufmöglichkeit zum nächsten Gewässer sind in einem konkreten Entwässerungskonzept noch darzulegen.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (Anlagen von Mulden und Zisternen) bestehen zwischen den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung in der Formulierung Widersprüche (zum einen Festsetzung und zum anderen Empfehlung). Hier bedarf es einer Klarstellung und eindeutigen Formulierung. Das empfohlene Rückhaltevolumen von 20 l/qm versiegelter Fläche für Zisternen auf den Privatgrundstücken ist sehr nieder angesetzt. Es wird empfohlen ein Volumen von mindestens 50 l/qm vorzusehen.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass es für die zentralen Versickerungsmulden und die Einleitung des Drosselabflusses in ein Gewässer einer wasserbehördlichen Einleiterlaubnis durch die Obere Wasserbehörde (SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern) bedarf.

**Abwägung der Gemeinde:**

**Zentrale Mulde:**

*Die detaillierte Gestaltung der zentralen Mulde zur Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers des Plangebietes ist Bestandteil einer noch zu erstellenden Entwässerungsplanung die einer Genehmigung durch die SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern bedarf und in einem späteren Planungsstadium von den Verbandsgemeindewerken noch zu beauftragen ist.*

*Entsprechend der hydraulischen Berechnung (Vordimensionierung) beträgt der maximale Einstau im zentralen Becken ca. 1,50 m. Gemäß Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken soll der stark gedrosselte Grundablass in einer gesonderten Rohrleitung, die in großen Teilen parallel der Schmutz-*

wasserleitung verlegt wird, über das Klappertal bis zum Klapperbach geführt werden.  
In den Ausführungen zum Bebauungsplan wird die Ablaufmöglichkeit des gedrosselten Grundablasses des zentralen Beckens zum Klapperbach nochmals konkret beschrieben.

Aufgrund der nur geringen Versickerungsrate auf den Privatgrundstücken sollte hinsichtlich der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers (Anlagen von Mulden und Zisternen) die Festsetzung eines Volumens von 20 l/qm versiegelter Fläche erfolgen. Die Festsetzung eines Volumens von 50 l/qm versiegelter Fläche führt zu einem relativ großen Flächenbedarf für die Anlage von Mulden, was die Attraktivität und Vermarktungsmöglichkeit der Grundstücke herabsetzt.

- 11.6 SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** (Schreiben vom 18.09.2006)  
gegen den bezeichneten Bebauungsplanentwurf sowie die darin enthaltenen textlichen Festsetzungen bestehen hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Bedenken grundsätzlicher Art. Auf die Berücksichtigung der Schutzabstände des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 wird hingewiesen.  
Besondere Vorschläge habe ich nicht zu unterbreiten.

**Abwägung der Gemeinde:**

Die Hinweise der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

- 11.7 Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens** (Schreiben vom 10.10.2006)  
zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans werden von unserer Seite keine weiteren Bedenken vorgebracht.  
Nach Ziff. 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan soll die Bodenordnung in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren erfolgen.  
Nach § 47 Abs. 1 BauGB ist vor der formellen Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens eine Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer durchzuführen.  
Wir bitten darum, zu gegebener Zeit mit dem Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens als Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses einen Termin für die Anhörung zu vereinbaren.  
Die Anhörung der Eigentümer bzw. die Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens kann noch während des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da aus den grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Notwendigkeit eines Umlegungsverfahrens erkennbar ist. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans könnten evtl. Rechtsmittel gegen die Einleitung der Umlegung erledigt sein.

**Abwägung der Gemeinde:**

Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes werden zur Kenntnis genommen.

- 11.8 Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 22.09.2006)  
In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der o. g. Planung bislang keine archäologischen Fundstellen resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt sind, ist die Zustimmung der Archäologischen Denkmalpflege an die Übernahme folgender Punkte gebunden:
1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
  2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
  4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
  5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.  
Wir empfehlen das Denkmalschutz- und -pflegegesetz in die „Rechtsgrundlagen“ der Planungen aufzunehmen, wie es in vielen anderen Planungen bereits üblich ist.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und in folgendem Wortlaut unter Punkt 3.4 in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:*

**Die ausführenden Firmen sind vertraglich zu verpflichten den Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.**

*Die Rechtsgrundlagen werden um das Denkmalschutz- und -pflegegesetz ergänzt.*

**11.9 Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern** (Schreiben vom 05.10.2006)

Gegen die Ausweisung es allgemeinen Wohngebietes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Unsere mit Schreiben vom 15. September 2005, Az.: Bbpl-86/05-IV/2 vorgebrachten Belange gelten auch weiterhin und werden entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses beachtet.

Auf folgende Punkte weisen wir nochmals besonders hin:

1. Die maßgebenden Detailpläne sind uns rechtzeitig vorher zur Zustimmung einzureichen.
2. Die Bauverbotszone ist bei einem Grundstück im Bereich der Kreisverkehrsanlage nicht eingehalten.
3. Die vorgesehenen Bepflanzungen in der Anbauverbotszone bedürfen aus Verkehrssicherheitsgründen unserer vorherigen Zustimmung. Eine diesbezügliche Festsetzung in den Bebauungsplanunterlagen ist notwendig.
4. Um Baurecht zu erlangen, sollten unsere Erachtens der noch vorzusehende Fußweg entlang der K 25 vom Ort kommend komplett mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und dargestellt werden. Den Abschluss einer Vereinbarung halten wir im Vorfeld für erforderlich.
5. Das entsprechende Ein- und Ausfahrtsverbotszeichen gemäß der gültigen Planzeichenverordnung ist entlang der Kreisstraße im Bebauungsplan auszuweisen. (Aus Erfahrungsgründen auch in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen.)
6. Es ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der Kreisstraße keinerlei Forderungen hinsichtlich Immissionsschutz (insbesondere Lärm) gestellt werden. Entsprechende Aussagen sind in den Bebauungsplanunterlagen (evtl. unter Hinweise) aufzunehmen.

**Abwägung der Gemeinde:**

**zu 2.:** *Das LSV hat im Schreiben vom 16.09.2005 (Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB) unter Punkt 12 zugesagt die Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach erfolgter Umsetzung des Baugebietes zu überprüfen. Eine frühere Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze würde eine bessere bauliche Nutzung der östlichen Grundstücke ermöglichen. Die Einhaltung der Bauverbotszone wäre nicht erforderlich. Dies würde auch dem Anspruch der Landesplanung an sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Wir erachten es als erforderlich, bereits in diesem Stadium der Planung Gespräche mit dem LSV über die Möglichkeiten und Vorteile der Versetzung der OD-Grenze zu führen.*

**zu 3.:** *Wir erachten es als erforderlich, bereits in diesem Stadium der Planung Gespräche mit dem LSV über die vorgesehenen Bepflanzungen in der Anbauverbotszone zu führen.*

**zu 4.:** *Die Möglichkeiten der Fußwegführung soll vor Ort geprüft werden. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des B-Planes macht die Änderung des Geltungsbereiches erforderlich.*

**zu 5.:** *Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt*

**zu 6.:** *Es sollte ein entsprechender Hinweis unter Punkt 3. der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.*

**Anmerkung:**

Es fanden Gespräche mit Vertretern des LSV statt und die Gemeinde hat entschieden den noch vorzusehenden Fußweg nicht in die Darstellungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Einmündungsbereich der Planstraße A in den Kreisel wurde nochmals überarbeitet und die südlich angrenzenden Grundstücke und ihre vorgeschlagenen Grenzen angepasst. Die geforderte Bauverbotszone wird nun auf der gesamten Länge eingehalten.

- 11.10 Forstamt Johanniskreuz** (Schreiben vom 16.10.2006)  
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierleiter, Herr FAR Ginkel, wird mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplanentwurf seitens des Forstamtes keine Bedenken erhoben werden. Waldflächen werden nicht direkt tangiert und nachteilige Auswirkungen auf die entfernter liegenden Privatwäldungen im südwestlichen Bereich sind nicht zu befürchten.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.11 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** (Schreiben vom 02.10.2006)  
Zu oben genanntem Bebauungsplan werden von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Im Hinblick auf den noch zu erstellenden landespflegerischen Planungsbeitrag halten wir eine nochmalige Beteiligung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz für erforderlich.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Der Fachbeitrag Naturschutz war zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung fertiggestellt und sollte der Landwirtschaftskammer zugesandt worden sein und somit auch vorliegen*

- 11.12 Pfalzwerke AG** (Schreiben vom 22.09.2006)  
zu dem in Betreff genannten Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG befinden.  
Inwieweit auf Grund der verkehrstechnischen Anbindung Änderungen und/oder Sicherungen an den Versorgungsleitungen die innerhalb der Kreisverkehrsanlage verlegt sind erforderlich werden, bleibt noch zu ermitteln.

Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungsanlagen wird es daher erforderlich, sich für eine technische Abstimmung mit der nachfolgend genannten zuständigen Organisationseinheit in unserem Unternehmen rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Pfalzwerke AG

Netzservice Ortsnetze

Netzteam Hinterweidenthal      Telefon: 06396/921-30

Im Handschuhteich 4              Telefax: 06396/921-320

66999 Hinterweidenthal

Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung wird die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Die hierzu benötigte Fläche (5 x 5 m) wurde aus dem aus technischer Hinsicht geeigneten Standort im Bebauungsplanentwurf vom Planer bereits entsprechend eingetragen.

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über die unterirdische Verlegung von Kabelleitungen.

Für Planung und Bau dieser Netzerweiterung ist unsere nachstehend genannte Organisationseinheit zuständig, deren rechtzeitige Beteiligung bei der Erschließungsplanung erforderlich wird.

Pfalzwerke AG

Netzservice Ortsnetze

Herr Sauer

Netzbau Homburg

Telefon: 06841/906-340

Jägerhausstraße 73

Telefax: 06841/906-350

66424 Homburg

roland\_sauer@pfalzwerke.de

Bei der Erschließung des Plangebietes sollen im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen nicht nur die Hauptversorgungsleitungen, sondern auch bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Anwesen unterirdisch vorab verlegt werden. Hiermit wird vermieden, dass wegen einer nachträglichen Verlegung dieser Anschlussleitungen bereits neu hergestellte Verkehrsflächen aufgebrochen werden müssen (Aufgrund der neuen Standards, z. B. Asphalt als Fahrbahnbelag, sind die Aufbrüche der Verkehrsfläche auch teilweise nicht mehr zulässig). Zur Berücksichtigung dieses wichtigen Sachverhaltes wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes, unter den „Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen“, die Aufnahme folgender Formulierung erforderlich:

**Bei der Erschließung werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.**

**Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.**

Im Rahmen der Begrünung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen beabsichtigt. Unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baum-

standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, bitten wir im textlichen Teil des Bebauungsplanes, unter „Hinweisen“, um die Aufnahme folgender Formulierung:

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

**Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderlicher Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.**

Grundsätzlich weisen wir daraufhin, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen/-leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Wir haben keine weiteren Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan geben wir mit einem Sichtvermerk versehen an Sie zurück. Bereits an dieser Stelle bitten wir Sie nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Hinweise der Pfalzwerke AG sind bereits unter Punkt 3.3 in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu finden.*

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.13 Deutsche Telekom AG** (Schreiben vom 05.10.2006)  
Zu o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 12/PM 5, 177/05 vom 14.09.2005 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.14 Kabel Deutschland GmbH** (Schreiben vom 19.10.2006)  
Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände.  
In dem von Ihnen ausgewiesenen Planbereich befinden sich keine Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.  
Ein Anschluss an das Netz der Kabel Deutschland ist nicht möglich.  
Ein Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist zur Zeit nicht geplant.  
Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht notwendig.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.15 DB Netz AG** (Schreiben vom 02.10.2006)  
Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.  
Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.16 IHK Pfalz** (Schreiben vom 24.10.2006)  
Auf Grund der uns überlassenen Planungsunterlagen und der beigefügten Erläuterungen äußern wir uns zu Ihrer Anfrage wie folgt.  
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft werden gegen den Bebauungsplanentwurf „In der langen Dell 2“, Gemeinde Hermersberg, keine Einwendungen erhoben oder Bedenken geltend gemacht.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*

- 11.17 Handwerkskammer der Pfalz** (Schreiben vom 04.10.2006)  
Gegen die vorgelegten Planunterlagen bestehen unsererseits keine Bedenken.
- Abwägung der Gemeinde:**  
*Keine Abwägungsentscheidung der Gemeinde erforderlich.*
- 12 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- 13 Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan-Entwurf „In der langen Dell 2“, mit seinen textlichen und zeichnerische Festsetzungen sowie der Begründung hierzu wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung beschlossen.

Teil 2: Umweltbericht

## Teil 2: Umweltbericht

---

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
  - 1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
  - 1.3 Umfang des Vorhabens und Umfang des Flächenverbrauches
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Plänen und Fachgesetzen
  
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
    - 2.1.1 Schutzgut Mensch
    - 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
    - 2.1.3 Schutzgut Boden
    - 2.1.4 Schutzgut Wasser
    - 2.1.5 Schutzgut Klima
    - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
    - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.2 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen
  - 2.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
  
- 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
  - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  
- 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
  - 4.1 Allgemeine Zielvorstellungen
  - 4.2 Schutzgut Mensch
  - 4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere
  - 4.4 Schutzgut Boden
  - 4.5 Schutzgut Wasser
  - 4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  
- 5 Zusätzliche Angaben**
  - 5.1 Technische Verfahren
  - 5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung
  
- 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**
  
- 7 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „In der langen Dell 2“ liegt im Süden der Ortsgemeinde Hermersberg. Es grenzt im Norden an das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „In der langen Dell 2“. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die östliche Plangebietsabgrenzung wird durch die von Waldfischbach-Burgalben kommende K 25 gebildet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Die überplanten Flächen werden zur Zeit ebenso, wie die südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Feldscheune, die auch in der Katastergrundlage verzeichnet ist. Dieses Gebäude soll zunächst erhalten, jedoch überplant werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Deckung der Wohnungsnachfrage im Ort und der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

### 1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Für das WA wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. In den, durch Baugrenzen festgesetzten, Baufenstern sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild zu erreichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform und den Eindeckungsmaterialien getroffen.

Das Baugebiet ist über die K25 und die Straße ‚Im Winkel‘ an das bestehende Ortsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über zwei parallel verlaufende Anliegerstraßen.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die eine gestalterische Abrundung des neu entstehenden Ortsrandes bieten und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft beitragen sollen. Eine weitere, große Ausgleichsfläche im Südwesten des Plangebietes dient zu einem Teil dem landespflegerischen, zum anderen Teil dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

### 1.3 Umfang des Vorhabens und Umfang des Flächenverbrauches

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Flächen von ca. 4,1 ha.

### 1.4 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Plänen und Fachgesetzen

Fachgesetz/Fachplan	Umweltbelange/Ziel	Berücksichtigung der Belange
Regionaler Raumordnungsplan ROP III	landwirtschaftliche Fläche	
Landschaftsplan	keine konkrete Aussage zum Plangebiet	—
Flächennutzungsplan	Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	Planung entspricht dem FNP
FFH-Richtlinie/ Vogelschutzrichtlinie	Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen erfasst	—
Planung vernetzter Biotopsysteme	sieht keine besonderen Entwicklungsziele vor	—

<b>Biotopkartierung</b>	innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen erfasst	—
<b>BNatschG, LNatschG</b>	Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. auszugleichen	Fachbeitrag Naturschutz zur Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b>	Schutz des Grundwassers	Entwässerungskonzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Vom geplanten Baugebiet gehen Auswirkungen auf das Wohnumfeld der benachbarten Bevölkerung und die Erholungsfunktion aus. Von diesen Auswirkungen ist insbesondere das nördlich anschließende Wohngebiet betroffen, denn die Bebauung des Plangebietes bildet eine Barriere zur bisher offenen Landschaft dar. Die Bedeutung des Areals ist jedoch aufgrund seiner vormaligen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht als hoch einzustufen.

#### Bewertung:

##### - Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird von den Immissionen der östlich verlaufenden K25 belastet. Das Verkehrsaufkommen wird jedoch als relativ gering angesehen und die gefahrenen Geschwindigkeiten im Bereich des Kreisverkehrs sind niedriger als auf gerade Strecke, sodass keine erhebliche Belastung der Wohnnutzung auftreten wird.

##### - Luftschadstoffe

Legt man die gültigen Wärmedämmstandards und moderne Heizanlagen zugrunde sind von dem Wohngebiet keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der neu hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung des bestehenden Wohngebietes durch Abgase führen, die jedoch aufgrund der geringen Größe und der direkten Anbindung des Plangebietes an die überörtliche K25 nicht als erheblich eingestuft werden muss.

##### - Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bauherren des geplanten Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die erforderlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden und die daraus resultierenden, unvermeidlichen Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Die Landwirtschaftskammer hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der südlich verlaufende Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar bleiben muss.

#### 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tier und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume zu schützen, zu entwickeln, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerland in der Ortsrandlage sowie der erforderlichen Fahrwege. An der nördlichen Plangebietsgrenze schließt Wohnbebauung an, wobei hier überwiegend Ziergärten zu finden sind, die teilweise eine landschaftsfremde Einfriedigung durch Nadelholzgehölze aufweisen.

Gehölzbestände existieren nur entlang des südwestlich gelegenen Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand der zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich vorgesehenen Fläche.

Das Plangebiet stellt, mit Ausnahme der Gehölzfläche, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Tierwelt keinen bedeutenden Lebensraum dar. Im gesamten untersuchten Gebiet wurden weder geschützte Pflanzen- noch gefährdete Tierarten gefunden.

Dieser Umstand spiegelt sich auch in der fehlenden Ausweisung von Schutzgebietsflächen nach dem Landespflegegesetz wieder. Es existieren auch keine Flächen gemäß der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 1996) wurden ebenfalls keine Flächen erfasst.

Die "Planung vernetzter Biotopsysteme" für den Landkreis Südwestpfalz sieht für den Planungsraum, außer einer biototypenverträglichen Nutzung, keine weiteren Entwicklungsziele vor.

#### **Bewertung:**

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume der Tiere aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die durch die Bebauung bedingte Bodenversiegelung ist jedoch als erheblicher Eingriff zu werten. Die Entwicklung des Baugebietes stellt eine erhebliche Veränderung dar, bietet aber gleichzeitig auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzuordnen.

Der geologische Untergrund wird durch Festgesteine des Unteren Muschelkalks gebildet, welche sich aus Muschelsandstein bzw. Mergel und Kalkmergel zusammensetzen. Teilweise tritt auch Oberer Buntsandstein hervor.

Im Rahmen der Bodenentwicklung entstanden aus dem vorliegenden Ausgangsmaterial sandiger Lehm bis lehmiger Ton. Aufgrund der vorhandenen Bodenart und -struktur sind im Plangebiet basenreichere Braunerden und Pseudogleye anzusprechen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung gut eignen.

Die Bodenverhältnisse zeichnen sich im Bereich der Grünlandnutzung überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge aus. Die Böden besitzen somit einen hohen Natürlichkeitsgrad mit weitgehend intakten Funktionen. Die ständige Vegetationsdecke der Grünlandflächen sorgt für einen natürlichen Rückhalt des Regenwassers.

Die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen weisen dagegen eine starke Überprägung des natürlichen Bodengefüges auf.

#### **Bewertung:**

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt im Plangebiet, aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung eine geringe Wertigkeit vor. Durch die geplante Bebauung erfolgt jedoch eine Versiegelung des Bodens, was eine erheblich Umweltauswirkung darstellt, die kompensiert werden muss. Auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt ist mit entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu reagieren.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Ziel der Wasserbewirtschaftung ist es, sicherzustellen, dass nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Hierbei sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde 2003 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Grund-, Schicht- oder Stauwasser wurde während dieser Geländearbeiten nicht angetroffen. Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im gesamten Plangebiet als sehr gering eingestuft. Zur Bewirtschaftung des nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwassers wird im Südwesten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit stark gedrosseltem Grundablass angelegt.

Das im geplanten Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung im „Klappertal“ der Gruppenkläranlage in Waldfischbach-Burgalben zugeführt. Bei der Konzeption der

Gruppenkläranlage wurde die Ortsgemeinde Hermersberg bereits mit einem Kontingent von 200 EW berücksichtigt.

**Bewertung:**

Im Plangebiet ist sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt, so dass der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen ist. Die aufgrund der Bebauung erfolgenden Oberflächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, die als erheblich Umweltauswirkung zu bewerten ist.

**2.1.5 Schutzgut Klima**

Die Bebauung von bisher offenen Landschaftsräumen führt meist, aufgrund der allgemeinen Erwärmung versiegelter Flächen, zu Veränderungen der Luftzirkulation.

Das Plangebiet zählt zum Klimabezirk "Pfälzer Wald". Die weiträumigen Acker- und Grünlandflächen sind als potenzielle Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete zu bezeichnen, wobei die Kaltluft nach Westen in Richtung des Klapperbachtals abfließt. Ihnen kommt hinsichtlich einer Frischluftzufuhr und eines Luftaustausches für den angrenzenden besiedelten Bereich nur eine geringe Bedeutung zu.

**Bewertung:**

Es sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Verkehrsanlagen und Heizungen zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

**2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Naturräumlich zählt das Plangebiet zu der 'Sickingen Höhe', die eine Untereinheit des Zweibrücker Westrich repräsentiert.

Das Plangebiet besitzt ein bewegtes Relief. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten bis zur Plangebietsgrenze von 395 m ü. NN auf 417 m ü. NN an.

Für das Landschaftsbild ist die Fläche, die als Acker genutzt wird ohne besondere Bedeutung. Durch die Lage am Ortsrand bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ort ein besondere Chance durch die Entwicklung des Siedlungsrandes.

**Bewertung:**

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild, das durch eine gewissen Eintönigkeit der Ackerflur geprägt ist, sind als gering einzustufen. Die Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes bietet hingegen die Chance der gestalterischen Abrundung des Ortsbildes zur freien Landschaft hin. Unterstützt wird diese Einbindung ins Ortsbild durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, die durch das geplante Vorhaben Einschränkungen erfahren könnten. Das Plangebiet liegt am südliche Ortsrand der Ortsgemeinde Hermersberg und grenzt im Norden an ein bestehendes Wohngebiet, das durch eine Vielzahl unterschiedlicher Bauformen und Gestaltelemente gekennzeichnet ist. Es besteht kein direkter Bezug zur historischen Ortslage.

**Bewertung:**

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen. Unbeschadet dessen versucht der Bebauungsplan mit angemessenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen zu Begründung ein Einfügen in das Ortsbild zu erzielen.

**2.2 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen**

Die nach dem BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und stehen in Wechselwirkungen zueinander.

So führt die Überbauung im Plangebiet zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens. Hierzu zählt insbesondere auch die Speicherung von Niederschlagswasser. Der Abfluss des Oberflächenwassers erhöht sich, während die Versickerung unterbunden wird.

Derzeit erfolgt eine intensive Bewirtschaftung der Böden, sodass durch teilweise Neuversiegelung und gleichzeitige Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen sind.

### 2.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in nachfolgenden Tabelle zusammengestellt und bewertet.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm Verlust und Neugliederung des Erholungsraumes	* *
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Lebensräumen in Ackerböden/ Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	**
<b>Boden</b>	Verlust von Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	**
<b>Wasser</b>	Verlust von Oberflächenwasserretention, Beschleunigung des Wasserabflusses, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	**
<b>Luft und Klima</b>	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
<b>Landschaft</b>	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	-
<b>Kultur u. Sachgüter</b>	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Verschiebung der Nahtstelle Landschaft - Siedlung	*

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ \* weniger erheblich/ - nicht erheblich

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die oben beschriebenen Umwelteinwirkungen verbunden. Auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft und Boden können für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung auch Verbesserungen erreicht werden.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauung des Gebietes würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland genutzt. Die Beeinträchtigungen aus dieser Nutzung für die Bodenstruktur und die angrenzenden Wohnnutzung bliebe ebenso erhalten wie die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten.

Die Entwicklung des Ortes wäre auf reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung verschiedener Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

#### 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

##### 4.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich Anforderungen an die umweltbezogenen Zielvorstellungen, insbesondere in den erheblich beeinträchtigten Bereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Verbesserung im Zuge der Baugebietsentwicklung

##### 4.2 Schutzgut Mensch

Die Umweltauswirkungen aus dem Straßenverkehr sind als weniger erheblich zu beurteilen. Nach Aussage des Landesbetriebes Straßen und Verkehr im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nach der Umsetzung des Baugebietes die Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze überprüft werden. Aufgrund der sich verringernden gefahrenen Geschwindigkeiten des aus Richtung Waldfischbach kommenden Verkehrs sind auch geringere Lärmimmissionen zu erwarten.

Die intensive Nutzung der südlich angrenzenden Ackerfläche führt zu Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch, die aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandbegrünung am südlichen Baugebietsrand schirmt die dahinterliegende Bebauung ab.

Für die Bewohner des bereits bestehenden Wohngebietes ergibt sich aus der geplanten Bebauung eine Verschiebung des Siedlungsrandes und eine Neustrukturierung der angrenzenden Landschaft. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen eine starke Durchgrünung des Plangebietes sicher, die die Veränderungen ausgleicht. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes bleibt der Bezug zur freien Landschaft als Freizeit- und Erholungsraum erhalten.

##### 4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes kann, wie im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt, durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen sollte die Planung reagieren mit

- der Durchgrünung des Baugebietes
- der Entwicklung einer Ortsrandbegrünung
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- der Festlegung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebietes

##### Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung der Lebensräume in den intensiv genutzten Ackerböden durch die geplante Bebauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung nicht zu vermeiden.

##### 4.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung beschränken, reagieren:

- Festsetzung der überbaubaren Fläche auf 0,4 und Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auf 20 qm
- Festsetzung, dass PKW-Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

##### Unvermeidbare Belastungen:

Bei der Entwicklung eines Baugebietes ist die Versiegelung von Böden unvermeidbar.

##### 4.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

- Festsetzung von Maßnahmen zum teilweisen Rückhalt des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und der Verringerung des Abflusses
- Festsetzung einer Fläche zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im Südwesten des Plangebietes

**Unvermeidbare Belastungen:**

Durch die geringe Bebauungsdichte mit einer max. GRZ von 0,4 bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes gefördert. Die Überbauung des Geländes und die damit verbundene Reduzierung des Oberflächenwasserversickerung ist an dieser Stelle der Ortsgemeinde unvermeidbar.

**4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten****Standort:**

Zu Beginn der Planungen wurden, auch im Rahmen der Forderung des Flächennutzungsplanes, mehrere Standortalternativen geprüft. Die Ausweisung zusammenhängender Bauflächen, die ausreichen um die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, ist innerhalb der Ortsgemeinde nur an dieser Stelle möglich.

**Planinhalt:**

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene Alternativen, die sich sowohl in der Größe, der Zahl der Baugrundstücke als auch in der inneren Erschließung unterschieden, geprüft. Die Diskussion der Faktoren, Wirtschaftlichkeit, Bebaubarkeit, Nachfrage und der Möglichkeit die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können, hat letztendlich zur vorliegenden Lösung geführt.

**5 Zusätzliche Angaben****5.1 Technische Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde bereits im Konzeptstadium mit der Erarbeitung eines Fachbeitrages Naturschutz begonnen (Fa. LF-Plan). Dieser legt die aktuellen Richtlinien und Biotopkartierungen zugrunde.

Des weitern wurde eine Baugrunduntersuchung und Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (Fa. Geo-Plan, Oktober 2003). Es wurden sowohl Rammbohrungen niedergebracht, als auch Baggerschürfe angelegt.

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der bisherigen Erhebung der Grundlagen. Weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung aus dem neuen Baugebiet oder die Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die Bebauung beruhen auf allgemeinen oder grundsätzlichen Annahmen.

**5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung****6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausweisung eines Baugebietes mit ca. 40 Baugrundstücken. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortsgemeinde und bietet sowohl eine gute Erreichbarkeit des Ortskernes als auch eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Anschluss an die K25). Die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über den Anschluss an die Straße „Im Winkel“. Bei der inneren Erschließung des Baugebietes wurde auf Wirtschaftlichkeit geachtet. Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern fest, die der Bauweise in der Ortslage entsprechen. Den gestalterischen Übergang zur Landschaft bilden Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, die damit verbundene Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der erhöhte Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden nach anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht dokumentiert und finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Entwicklung einer Ortsrandbegrünung
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Um die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den auf der K25 fließenden Verkehr möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine anbaufreie Zone festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Belastung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ist als Vorbelastung eines Wohngebietes in einer ländlichen Gemeinde hinzunehmen.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen wird durch Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß minimiert.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind durch die Entwicklung des Baugebietes keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **7 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

