

II. Fertigung

Inhalt

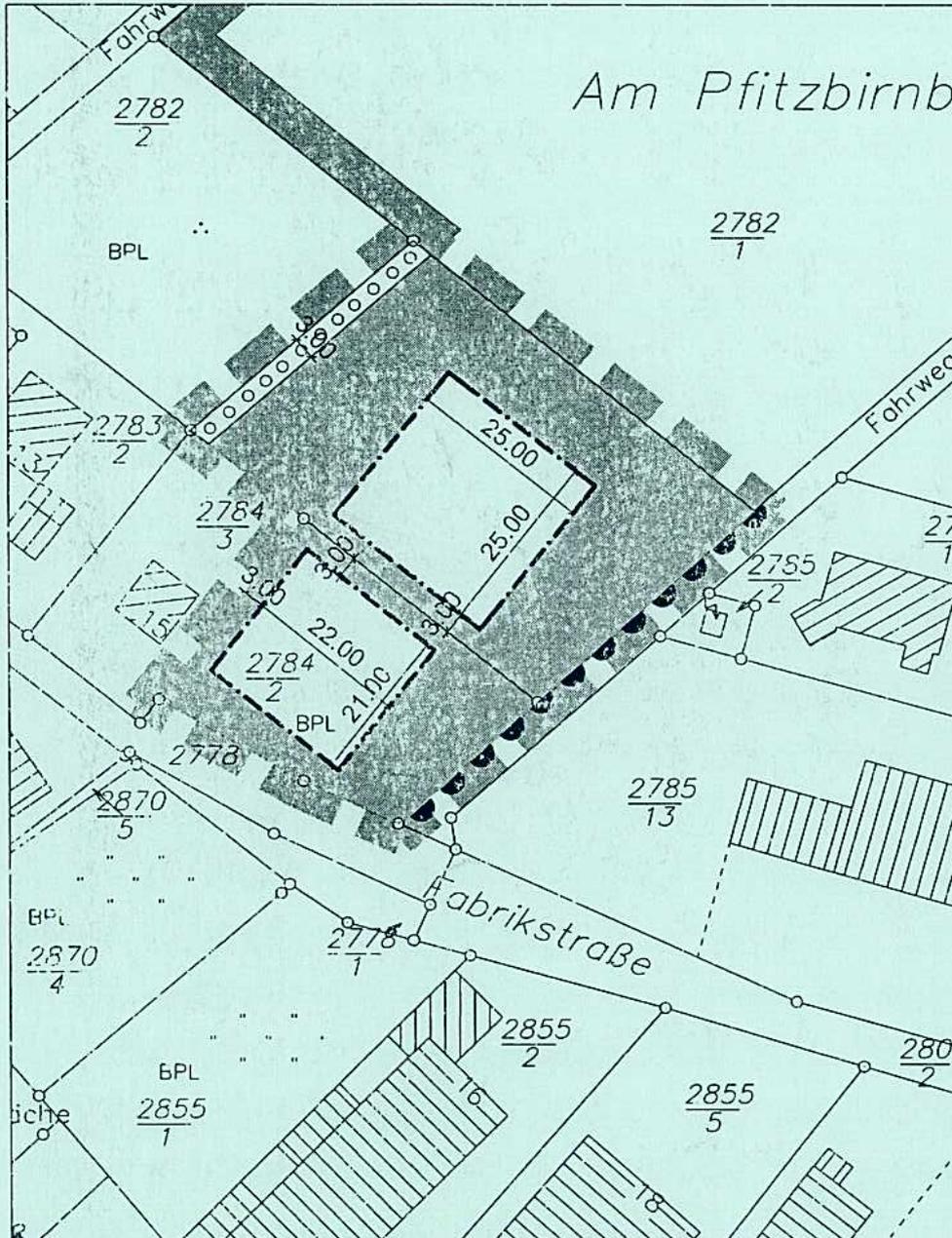
- 1 Plan mit:
 - Zeichnerischen Festsetzungen
 - Verfahrensvermerken
 - Rechtsgrundlagen
 - Übersichtsplan
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung

Maßstab: metrag:er:

Ortsgemeinde Hermersberg

Projekt:

Bebauungsplan "Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße"

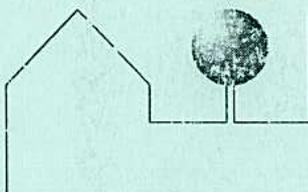


Vorentwurf/TÖB

Entwurf/Auslegung

Genehmigung

erstellt von:



sdu plan
ingenieurgesellschaft mbh

hauptstraße 50
67714 waldfischbach-burgalben
telefon: 06333/1051+ 1052
telefax: 06333/5666
e-mail: sdu-plan@t-online.de

Maßnahmeträger:
Ortsgemeinde Hermersberg

II. Fortführung

Projekt:
Bebauungsplan „Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße“

Bestandteile des Bebauungsplanes

1	Zeichnerische Festsetzungen	1 Plan
2	Textliche Festsetzungen	5 Seiten
3	Begründung	
	Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan	8 Seiten
	Teil 2: Umweltbericht	5 Seiten

Satzung aufgestellt (os):
Waldfischbach-Burgalben, Oktober 2009

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


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

Hermersberg, *9.2.2010*
.....




.....
Ortsbürgermeister (DS)

1 Zeichnerische Festsetzungen

11. 10. 2011

2 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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)
 - 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)
 - 1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.8 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
 - 2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
- 3 Sonstige Regelungen/nachrichtliche Übernahmen**
 - 3.1 Grenzabstände von Pflanzungen
- 4 Ordnungswidrigkeiten (§4 Abs. 5 GemO)**
- 5 Pflanzlisten**

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf max. 0,6 betragen.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**
Im Mischgebiet wird gemäß § 22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,18 BauNVO)**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fabrikstraße) an der Grundstücksgrenze und der Schnittpunkt der Vorderkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)**
Im Bereich des Mischgebietes sind die Stellplätze auf den Grundstücksflächen zu errichten.
- 1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)**
- 1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser ist mit einer Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei der Anlage von Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze eine Pflanzinsel von mindestens 5 m² anzulegen und mit Sträuchern und Bodendeckern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzgröße / Pflanzdichte
Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind den Gehölzlisten unter Punkt 5 zu entnehmen.
Höhere Sträucher sind mit einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen.
- Bodendeckende Sträucher sind mit mind. 5 Pflanzen je m² vorzusehen.
- 1.8 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)**
Das Gebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.
Grundsätzlich gelten für Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Im Mischgebiet sind Dächer als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0-45° auszuführen. Flachdächer können auf untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden

2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege hat zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) zu erfolgen.

3 Sonstige Regelungen/nachrichtliche Übernahmen**3.1 Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Bahnanlage gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

3.2 Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Firmen 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 23.3.1978 (GVBl.1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
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.

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 Pflanzlisten**- 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

- Gehölzliste B - Obstgehölze

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

- 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

- Gehölzliste D - Kletterpflanzen

Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen

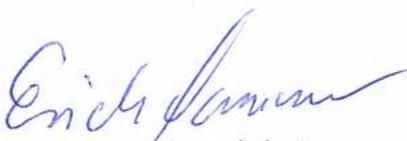
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

- 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.
- Bodendeckende Sträucher sind mit einer Anzahl von mindestens 4 – 6 Stück je qm zu pflanzen.


Ortsbürgermeister
(Erich Sommer)

ausgegeben

Hermersberg 9.2.2010


Ortsbürgermeister
(Erich Sommer)

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

- 8 Erschließungsmaßnahmen**

- 9 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
 - 9.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz (Schreiben vom 21.05.08)
 - 9.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (Schreiben vom 21.05.08)
 - 9.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung Landesplanung (Schreiben vom 28.05.08)
 - 9.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 24.05.08)

- 10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
 - 10.1 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.04.09)

- 11 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

- 12 Satzungsbeschluss**

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße“ liegt im Osten der Ortsgemeinde Hermersberg, umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha und grenzt im Süden und Osten direkt an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Fabrikstraße“. Im Westen grenzen das Plangebiet an die bebaute Ortslage. Im Norden schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hermersberg hat in seiner Sitzung am 13.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße“ beschlossen und am 15.02.2008 öffentlich bekannt gemacht.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

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

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist diesen Bereich als Acker- und Grünlandfläche aus.

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

In dem seit Herbst 2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben ist das an der Fabrikstraße gelegene Grundstück als Mischbaufläche und das nördlich anschließende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demnach entspricht der Bebauungsplan nur teilweise den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplanes und dieser muss im nördlichen Bereich geändert werden.

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 „Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße“ aus verschiedenen Gründen für notwendig:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Grundstück baulich zu nutzen.
- Durch die günstige Lage, als Lückenschluss zwischen bestehender Mischnutzung und Gewerbegebiet, ist das Plangebiet gerade für die geplante Mischnutzung 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

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 die Bebauung des Gebietes.

3.3 Planungsgrundsätze

3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet soll entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bereiche als "Mischgebiet" ausgewiesen werden. Durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Nutzung in die Umgebung gewährleistet werden.

Besondere Beachtung fand hierbei:

- Das Schaffen einer städtebaulichen Ordnung für die zu errichtende Bebauung.
- Die zu bebauenden Grundstücke sollen dem Wohnen und der Unterbringung eines Gewerbebetriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen und wurden deshalb als "Mischgebiet" gemäß §

6 BauNVO festgesetzt

- Die Bebauung soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Dabei soll die Gebäudehöhe durch Festsetzung der maximalen Höhen (Traufe, höchstes Gebäudeteil) auf maximal 1 Geschoss begrenzt bleiben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt Oberkante Fahrbahnbelag festgesetzt.
- In der Wahl der Bauweise wurde auf die, die Umgebung prägende, "offene Bauweise" zurückgegriffen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für den gesamten Bebauungsplanbereich mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 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 der Anpassung an vorhandene Formen Rechnung getragen werden. Die Stellung der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, um dem Bauherren die Möglichkeit zu geben, auf den Dachflächen Solarzellen o. ä. zur Sonnenenergienutzung zu installieren und die 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 Landschaft 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 der überplanten Grundstücke an die Ortslage erfolgt über die Fabrikstraße. Die Anlage zusätzlicher Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen wird somit nicht erforderlich.

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 Fabrikstraße.

3.3.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtliche Netz in der Fabrikstraße.

3.3.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt durch eine reine Schmutzwasserleitung mit Anschluss an vorhandene Leitungen.

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. Die, im Plangebiet anstehenden Böden lassen eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers zu.

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

3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege

Die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke 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. Zur Eingrünung 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 vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wieder herzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, wird auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 2782/1 ein Streifen von 5 m Breite entlang der südwestlich, nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (Siehe Anhang: Plan B). Auch hier soll die Auswahl in Anlehnung an die im Bebauungsplan enthaltene Gehölzliste erfolgen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

4 Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan / Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das geplante Mischgebiet schließt sich im Westen an die Bebauung der Fabrikstraße, die durch Wohnnutzung geprägt ist, sowie an die südlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen an und schließt somit eine Baulücke zwischen bereits vorhanden Strukturen. Daher sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

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

4.2 Auswirkungen durch Verkehr

Mit einer erhöhten Belastung durch stärkeres Verkehrsaufkommen in der Fabrikstraße ist durch die geplante Nutzung aufgrund des geringen Umfangs nicht zu rechnen.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Bebauung 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
- die Begrünung mit heimischen Pflanzen.

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.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 2782/1 ein Streifen von 5 m Breite entlang der südwestlich, nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Maßnahme erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einem, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Grundstück.

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.

5 Abwägung

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 von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Bepflanzungen

Bei der Entscheidung über die Art der zukünftigen Nutzung erhielt aufgrund der Lage und einer diesbezüglichen guten Eignung die geplante Mischnutzung den Vorzug in der Abwägung um die Ansiedlung eines nichtstörenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

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 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen.

Flächen	absolut (qm)	prozentual (%)
Mischgebiet	3.393,4	100,0
davon: überbaubare Grundstücksfläche	1087,0	32,0
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	120,0	3,5
Gesamt	3.393,44	100,0

7 Planverwirklichung**7.1 Bodenordnung**

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die sich im Eigentum des Bauherrn befinden. Durch die vorgesehene Planung wird keine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke im Sinne von § 45 ff BauGB erforderlich.

8 Erschließungsmaßnahmen

Es stehen im Bebauungsplangebiet keine umfangreiche Erschließungsmaßnahmen an, da nur die Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme hergestellt werden müssen:

- Wasserversorgung
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfishbach-Burgalben
- Abwasserbeseitigung
Träger: Verbandsgemeinde Werke Waldfishbach-Burgalben
- Stromversorgung (Erdkabel)
Träger: Pflanzwerke AG, Ludwigshafen
- Fernmelde-Versorgung (Erdkabel)
Träger: Telekom AG

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

Im Mai 2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Behörden gaben an, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan zu haben:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern
- Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Die von anderen Behörden geltend gemachten Anregungen und Bedenken fließen in die Abwägung ein:

9.1 Planungsgemeinschaft Westpfalz (Schreiben vom 21.05.08)

... aus der Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz bestehen zudem o.g. Vorhaben keine Bedenken. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass dieser Bereich im ROP Westpfalz als Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft, Schwerpunkt Grundwasserschutz festgelegt ist.

G Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Wasserwirtschaft, Schwerpunkt: Grundwasserschutz ist bei Nutzungen darauf zu achten, dass hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen. Bei künftigen Grundwasserentnahmen ist auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie auf die vorhandene grundwasserabhängige Vegetation - vor allem auf Feuchtgebiete - Rücksicht zu nehmen.

Weitere Erkenntnisse, über die in den Planunterlagen genannten Erkenntnisse hinaus, liegen uns zu diesem Vorhaben nicht vor.

Abwägung:

Die überplante Fläche liegt zwischen Flächen, die im ROP als Siedlungsflächen dargestellt sind. Ein kleiner Teil des Plangebietes ist der Landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeordnet. Die o.g. Signatur für die Vorbehaltsgebiete Wasserwirtschaft, Schwerpunkt Grundwasserschutz sind jedoch aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf abzugrenzen, eine direkte Überlagerung mit dem Plangebiet ist nicht erkennbar. Davon unabhängig werden die Hinweise der PGW zur Kenntnis genommen. Von der geplanten Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen.

9.2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (Schreiben vom 21.05.08)

... in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahmen keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen 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 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
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. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.

Abwägung:

Die Punkte 1-4 werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

9.3 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung Landesplanung (Schreiben vom 28.05.08)

... grundsätzliche Bedenken bezüglich der Überplanung des Bereiches bestehen nicht. Gemäß dem Erläuterungsbericht zur Planung ist auf dem betreffenden Grundstück die Errichtung einer Lager- und Produktionshalle vorgesehen. Es ist daher sicherzustellen, dass die geplante Produktionshalle mit der angrenzenden Wohnnutzung auch tatsächlich vereinbar ist.

Seitens der Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich ist.

Abwägung:

Nutzungskonflikte mit der westlich benachbarten Wohnnutzung, die durch die ansässigen Gewerbebetriebe der Fabrikstraße in gewissem Maße vorbelastet ist, sind nicht zu befürchten. Lt. telefonischer Auskunft von Herrn Sander (21.04.08) wird eine kurze Beschreibung der Naturschutzrechtlichen Ausgangssituation, der geplanten Maßnahmen und der zu erwartenden Umweltauswirkungen als ausreichend angesehen. Ein umfangreicher Fachbeitrag Naturschutz ist nicht erforderlich.

9.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 24.05.08)

... zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der o.g. Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

1. Oberflächenentwässerung:

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird in den Planunterlagen angegeben, dass das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht und Parkplatzflächen mit durchlässigen Materialien ausgebildet werden sollen. Eine Untersuchung der Untergründe hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit sei bereits erfolgt. Ob und inwieweit eine Versickerung im Plangebiet danach möglich und somit die angedachte Niederschlagswasserbewirtschaftung umsetzbar ist, lässt sich von hieraus aufgrund fehlender Aussagen über die Erkenntnisse der Versickerungsleistung nicht beurteilen.

Aufbauend auf dem Versickerungsgutachten ist meinem Hause eine Entwässerungskonzeption mit den entsprechenden Erläuterungen vorzulegen.

Für die Realisierung von Versickerungs-/ Retentionsmaßnahmen sind entsprechend für diesen Zweck die notwendigen Flächen freizuhalten.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Mit der Flächenversiegelung verändert sich zwangsläufig auch das Oberflächenwasserabflussverhalten, wodurch grundsätzlich nachhaltige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist daher aus fachlicher Sicht zu fordern, dass ein überschlägiger Nachweis geführt wird, dass durch in der Bauleitplanung (Bebauungsplan) enthaltene Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser v.g. negative Auswirkungen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ohne Durchlaufen des Belebten Bodens nicht zulässig ist.

2. Grundwasserschutz und Wasserversorgung:

Die Sicherstellung der Wasserversorgung erfolgt über die Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der Wasserversorgung vor.

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG, sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAws), zusammen mit den einschlägigen Regelwerken zu beachten.

3. Bodenschutz:

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z.B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies bei der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (Nachsorgender Bodenschutz). Ggf. sollten im Rahmen der Umweltprüfung jedoch bei Ihnen evtl. vorliegende Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft)

hin überprüft werden.

Um Unterrichtung über die Ergebnisse im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. II BauGB wird gebeten.

Abwägung:

zu 1. Das inzwischen vorliegende Bodengutachten bestätigt die Umsetzbarkeit der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung.

zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

- 10 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Bei der im April 2009 durchgeführten Beteiligung der Behörden machte lediglich die Untere Naturschutzbehörde Bedenken geltend:
- 10.1 Kreisverwaltung Südwestpfalz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.04.09)**
Im Bebauungsplan wurde als Ausgleich eine Fläche von ca. 120 m² festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a).
Damit eine gleichartige und damit gleichwertige Funktionsausprägung der Ausgleichsfläche erreicht werden kann, ist dies deutlich zu wenig. Es ist mindestens die Größe der beeinträchtigten Fläche anzusetzen, d.h. ca. 1000 m² für die versiegelte Fläche zzgl. der Fläche die für Umfahrt, Lagerplätze usw. benötigt wird.
Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.
- Abwägung:**
Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 2782/1 wird ein Streifen von 5 m Breite entlang der südwestlich, nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- 11 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- 12 Satzungsbeschluss**
Der Rat der Ortsgemeinde Hermersberg hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 02.09.09 als Satzung beschlossen.

Teil 2: Umweltbericht

Teil 2: Umweltprüfung

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
 - 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 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.2 Schutzgut Boden
 - 2.1.3 Schutzgut Wasser
 - 2.2 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen

- 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 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 5 Zusätzliche Angaben**
 - 5.1 Technische Verfahren
 - 5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

- 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterungsplan 3 - Fabrikstraße“ liegt im Osten der Ortsgemeinde Hermersberg, umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha und grenzt im Süden und Osten direkt an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Fabrikstraße“. Im Westen grenzen das Plangebiet an die bebaute Ortslage. Im Norden schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die überplanten Flächen werden zur Zeit ebenso, wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich, in Form von Äckern und Wiesen genutzt. Landschaftsgliedernde Gehölzbestände fehlen völlig. Auch oberirdische Gewässer sind im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen keine vorhanden.

Die Ausweisung der Mischbaufläche soll einem Handwerksbetrieb die Möglichkeit bieten im Ort eine Produktions- und Lagerhalle zu errichten.

1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet, das zwischen einem bestehenden Mischgebiet und einem Gewerbegebiet liegt, soll ebenfalls zu einem Mischgebiet (MI) entwickelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die Fabrikstraße.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die eine gestalterische Abrundung bieten und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft beitragen sollen.

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 landwirtschaftlich genutzte Fläche	FNP wird parallel geändert
FFH- Richtlinie/ Vogelschutzrichtlinie	Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen erfasst	—
Planung vernetzter Biotopsysteme	sieht keine besonderen Entwicklungsziele vor	—
Biotopkartierung	innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen erfasst	—
BNatschG, LNatschG	Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. auszugleichen	Festsetzungen im Bebauungsplan
Wasserhaushaltsgesetz	Schutz des Grundwassers	Festsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft sind keine, von den Baugebiet ausgehenden, erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Das überplante Gebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,34 ha und schließt die Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten und der gewerblichen Nutzung mit Wohnnutzung im Südosten.

Die geplante Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm oder erhöhtes Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten.

Die Fläche wird bisher in ihrer Gesamtheit landwirtschaftlich genutzt und zeichnet sich durch eine dementsprechend geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aus. Es fehlen sowohl Gehölzstrukturen als auch oberirdische Gewässer. Dieser Umstand spiegelt sich auch in der fehlenden Ausweisung von Schutzgebietsflächen nach dem Landesnaturschutzgesetz 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 biotoptypenverträglichen Nutzung, keine weiteren Entwicklungsziele vor.

Aufgrund der geringen Größe der überplanten Fläche sind Auswirkungen auf das Klima ebenfalls nicht zu erwarten und die Bedeutung dieser ‚Baulücke‘ für das Landschaftsbild kann als gering eingestuft werden.

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 Begrünung ein Einfügen in das Ortsbild zu erzielen.

2.1.2 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 die Sandsteine des Oberen Buntsandsteins gebildet, die von einer Deckschicht aus Sand-Schluff-Gemischen überlagert werden. Es handelt sich hierbei um rote und gebleichte, mittel- bis grobkörnige Sandsteine und rote bzw. grüngraue Tonsteine sowie deren Verwitterungsprodukte (vgl. Ermittlung der Versickerungsfähigkeit durch Ing. Büro für Geologie & Umweltplanung, Dipl. Geologe H. Schwagrzinna, April 2008).

Im Bereich der Grünlandnutzung sind die Bodenverhältnisse überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge gekennzeichnet. Im Bereich der Ackerflächen ist das Bodengefüge durch die landwirtschaftliche Bearbeitung dagegen verändert und gestört.

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 erhebliche Umweltauswirkung darstellt, die kompensiert werden muss. Auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt ist mit entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu reagieren.

2.1.3 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 im April 2008 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

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

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im gesamten Plangebiet als gut eingestuft. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser wird auf den nicht überbauten Grundstücksflächen breitflächig zur Versickerung gebracht.

Bewertung:

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

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 Oberflä-

chenwassers erhöht sich, während die Versickerung unterbunden wird.

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

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 und Wiese genutzt. Die Beeinträchtigungen aus dieser Nutzung für die Bodenstruktur und die angrenzenden Wohnnutzung bliebe ebenso erhalten wie die Durchlässigkeit des Bodens.

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:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Verbesserung im Zuge der Bebauung des Gebietes

4.2 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie oben beschrieben sind auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Belange im Bebauungsplan ist jedoch sinnvoll und anzustreben.

So bietet die Anpflanzung eines Gehölzstreifens, neben der Möglichkeit der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft, auch neuen und gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung aufgewerteten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Gehölzstreifen wird nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb des Plangebietes, an der westlichen und nördlichen Grenze des Nachbargrundstückes angelegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung der Grundstücksflächen mit geeigneten Pflanzen leisten ebenfalls einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Flächen.

4.3 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 0,6
- Festsetzung, dass PKW-Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Unvermeidbare Belastungen:

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

4.4 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 dem Grundstück und der Verringerung des Abflusses

Unvermeidbare Belastungen:

Durch die Bebauungsdichte mit einer max. GRZ von 0,6 bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens nur zum Teil erhalten. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes gefördert. Die Überbauung des Geländes und die damit verbundene Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist an dieser Stelle der Ortsgemeinde unvermeidbar.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bauherr erwarb die überplanten Grundstücksflächen, um innerhalb der Ortslage, die für die Entwicklung seines Betriebes erforderlichen Gebäude sowie ein Wohnhaus zu errichten. Die Suche nach einem nach Standortalternativen erübrigte sich aus diesem Grund.

Aufgrund des geringen Umfanges der geplanten Maßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Entwicklung von Alternativen verzichtet.

5 Zusätzliche Angaben**5.1 Technische Verfahren**

Es wurde eine Baugrunduntersuchung und Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (Ingenieurbüro Geo-Plan, April 2008). Es wurden 3 Kleinrammbohrungen niedergebracht, von denen eine als Versickerungsbrunnen ausgebaut wurde.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Derzeit können noch keine Aussagen zu evtl. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen getroffen werden.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausweisung eines Mischgebietes zum Bau einer Produktionshalle eines Handwerksbetriebes und eines Wohnhauses. Das Plangebiet liegt im Osten der Ortsgemeinde, angrenzend an das bestehende Mischgebiet entlang der Fabrikstraße im Nordwesten und das Gewerbegebiet „Fabrikstraße“ im Süden und Osten und bietet eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden aufgrund der Vorbelastung durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als nicht erheblich eingestuft. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag.

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

