

## Ortsgemeinde Höheinöd



### Bebauungsplan

## „1. Erweiterung – Heide II“ Verfahren nach § 13b BauGB

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -
- UMWELTBELANGE -

*Projekt 955/ Stand: November 2017*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015, das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237) geändert worden ist.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

**erstellt durch:**

***WSW & PARTNER GMBH***

***HERTELSBRUNNENRING 20***

***67657 KAISERSLAUTERN***

***PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. WOLFGANG STREY***

# **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 ist zulässig.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 Abs. 2 BauNVO)**

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

### **1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (gem. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Wohngebietes gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### **1.4.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO**

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen zulässig.

## **1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.6.1 Privater Gehölzstreifen PS**

Auf der in der Planzeichnung mit PS gekennzeichneten Fläche ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten auf den privaten Baugrundstücken ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind innerhalb des Gehölzstreifens in mindestens 3,00 m Breite pro 10 qm Pflanzfläche 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen und Nadelgehölze sind innerhalb dieses Gehölzstreifens nicht zulässig.

### **1.6.2 Baumpflanzungen**

Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Die als Bestand auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume können dabei angerechnet werden.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

### Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

#### **Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus Boskop  
Roter aus Boskop  
Gravensteiner

#### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche aus Charneux  
Alexander Lucas  
Pastorenbirne

#### **Kirsche:**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Baugebietes sind Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 10° und 40° zulässig. Bei Anbauten bis 25 qm, untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### **3.1.2 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Splitt o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

##### **3.1.3 Einfriedungen**

An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

##### **3.1.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Archäologische Funde**

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen**

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungsarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Eidechsen) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Heimische Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Sind Vogelnester / -höhlen vorhanden sind diese fachgerecht vorsichtig umzusetzen bzw. es ist mit der Fällung / Rodung des / der Baumes / Bäume / Gehölzbestandes entsprechend zuzuwarten bis das Nest verlassen ist. Vor einem Gehölzeingriff ist durch eine stattfindende Begutachtung von einer fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen (Umweltbaubegleitung)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem BNatSchG Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

### **Baugrund/Grundwasser**

Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten.

### **Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen:**

Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 48 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

**Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Höheinöd am 05.12.2017 die örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Höheinöd, den.....

.....  
**Lothar Weber, Ortsbürgermeister**

**Die vorangehenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "1. Erweiterung – Heide II" der Ortsgemeinde Höheinöd. Sie haben dem Ortsgemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 05.12.2017 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.**

Höheinöd, den.....

.....  
**Lothar Weber, Ortsbürgermeister**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemein.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
2.1.2	Bebauungsplanverfahren.....	5
2.1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.....	7
3.1.1	Topographie.....	7
3.1.2	Hintergrundverhältnisse .....	7
	Bodenarten und Baugrundverhältnisse.....	7
3.1.3	Grundwassersituation.....	8
3.1.4	Klima.....	8
3.2	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	8
3.3	Altlasten .....	8
3.4	Archäologie und kulturelles Erbe .....	9
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
4.1	Rahmenvorstellungen.....	9
4.1.1	Geplante Bebauung .....	9
4.1.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.1.3	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
4.1.4	Immissionen und Emissionen .....	10
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte.....</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	- 12
5.1.5	Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO.....	12
5.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12

5.1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
Privater Gehölzstreifen PS .....	12
<b>6 Gestalterische Regelungen .....</b>	<b>13</b>
6.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums .....	13
6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	13
<b>7 Städtebauliche Rahmendaten .....</b>	<b>14</b>
<b>8 Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>14</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

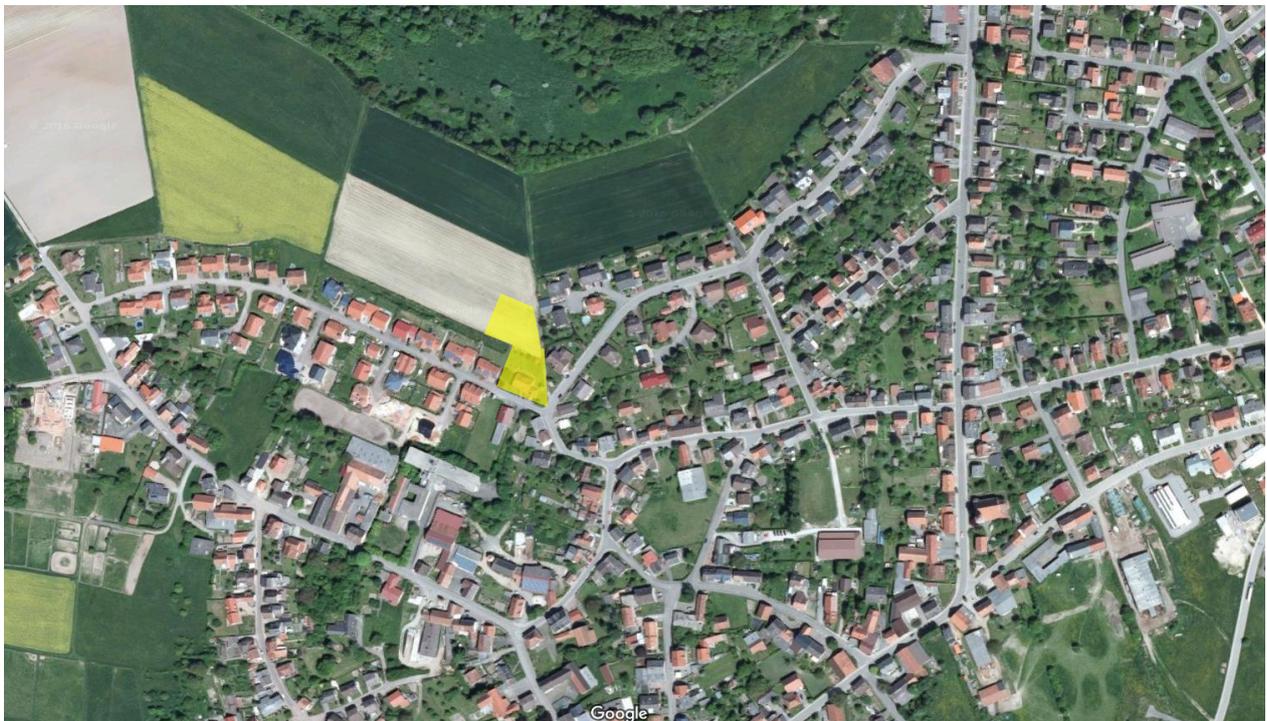
<b>Abbildung 1</b> Lage des Plangebietes (Quelle Bild: Google Maps).....	4
<b>Abbildung 2</b> Ausschnitt der Gemeinde Höheinöd aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 1. Teilfortschreibung 2014 .....	5
<b>Abbildung 3:</b> Lage des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Waldfischbach-Burgalben.....	7
<b>Abbildung 4</b> Bebauungsplan mit Nutzungsschablone .....	9

# 1 Allgemein

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich relativ mittig, am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Höheinöd. Die Zufahrt erfolgt über den die östliche Grenze des Plangebietes bildenden Wirtschaftsweg. Die Zufahrt befindet sich auf Höhe der Kreuzung „Auf der Höhe“, „Flustraße“ und „Matzenbergstraße“.

Der Geltungsbereich besteht aus dem östlichen Teil des Flurstücks 538/10, dem kompletten Flurstück 4647 sowie Teile des Grundstücks 546 (Wirtschaftsweg) zur Erschließung des Grundstücks. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000.



**Abbildung 1** Lage des Plangebietes (Quelle Bild: Google Maps)

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Baugebiet „Heide 2“ in Höheinöd ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Für das östlich an dieses Baugebiet angrenzende Baugrundstück -Flurstück 4647- wurde das Baurecht über eine Ergänzungsatzung geschaffen.

Nun wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, nördlich an dieses Baugrundstück eine weitere Baumöglichkeit für ein Wohnhaus zu schaffen.

Das Grundstück kann als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden und fügt sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur ein. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts soll nach erfolgter Vorabstimmung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei soll das Baugrundstück -Flurstück 4647- ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen werden.

## 2 Rahmenbedingungen

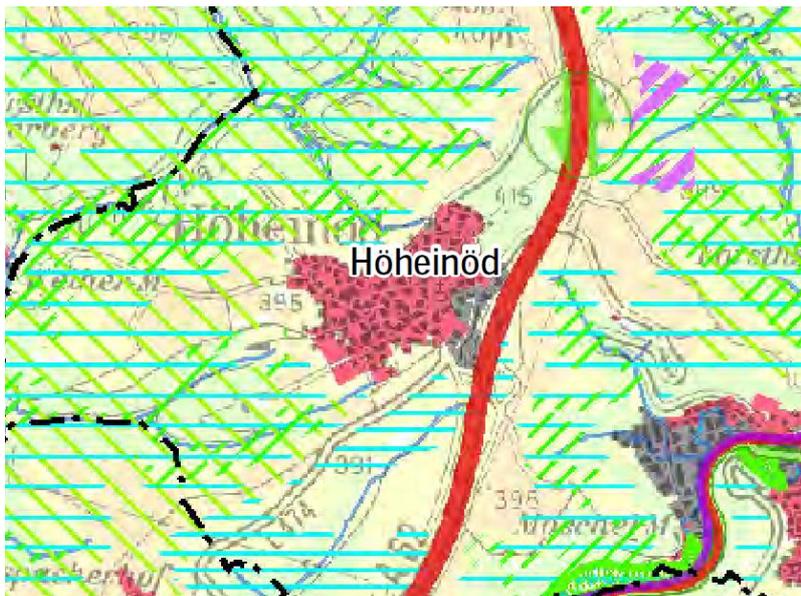
### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „1. Erweiterung – Heide II“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) mit Stand 2014. Er ist dort bereits als „sonstige Freifläche“ dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Vorgaben entgegen.

Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung der Fläche als Wohnbauland den Zielen der Regionalplanung nicht zuwiderläuft bzw. entspricht.



**Abbildung 2** Ausschnitt der Gemeinde Höheinöd aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 1. Teilfortschreibung 2014

#### 2.1.2 Bebauungsplanverfahren

Während des Planaufstellungsverfahrens haben sich die rechtlichen Grundlagen des BauGB zur Ausweisung von Bauflächen, die für eine Wohnbaunutzung genutzt werden können geändert. Um weitere zeitliche Verzögerungen aufgrund der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan zu vermeiden, beabsichtigt die Gemeinde nun den Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mittels beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB wird als rechtkonform angesehen, da die Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB erfüllt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB)
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt südlich und östlich schließt die Bebauung der Ortsgemeinde Höheinöd an;
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist auch von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **2.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Gemäß § 13b BauGB sind die Verfahrensregelungen nach § 13a BauGB maßgeblich. Bezüglich des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan regelt § 13a BauGB Folgendes: „Weicht der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13a von den Darstellungen des FNP ab, so kann dieser nach dem Wortlaut des Gesetzes „im Wege der Berichtigung geändert bzw. angepasst werden.“

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfishbach Burgalben ist die Fläche des Plangebietes als Wohngebiet bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Insofern kommt es für einen begrenzten Bereich zu abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der im Bebauungsplan festgesetzten Baulandausweisung. Die Abweichung ist jedoch lediglich kleinräumig. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Gesamtkonzeption der Ortsgemeinde ein. Nutzungskonflikte mit dem Umfeld sind nicht ersichtlich.

Die Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben stellt den zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan von 2005 neu auf. Im Rahmen dieser Neuaufstellung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

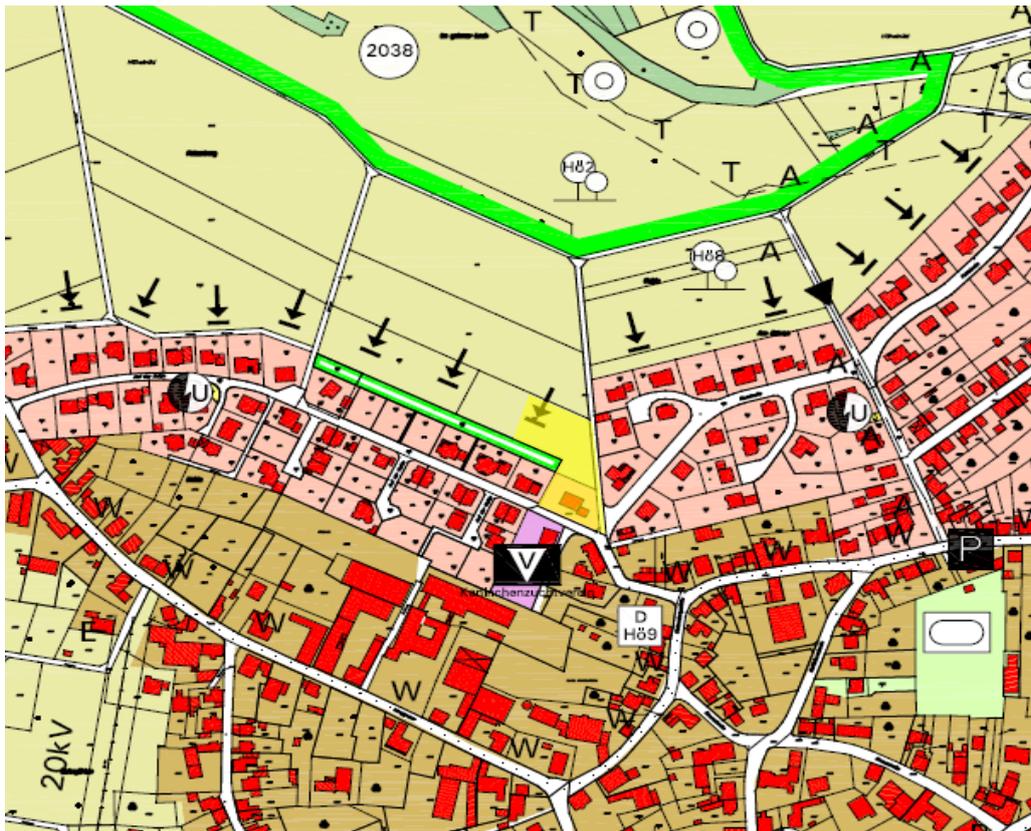


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Waldfischbach-Burgalben

### 3 Bestandsaufnahme

#### 3.1 Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

##### 3.1.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als eine von Südosten nach Nordwesten hin leicht geneigte Fläche dar.

Der höchste Punkt befindet sich mit einer Höhe von knapp 402 m ü. NN. in der südöstlichen Ecke im Planbereich am Anfang der Zufahrtsstraße. Der tiefste Punkt, die nordöstliche Ecke des Planbereichs, befindet sich auf einer Höhe von ca. 396 m ü. NN.

##### 3.1.2 Hintergrundverhältnisse

###### Bodenarten und Baugrundverhältnisse

Nach der Einordnung der Bodengroßlandschaften befindet sich die Fläche des Bebauungsplanes im Bereich der Bodengroßlandschaften mit hohem Anteil an carbonatischen Gesteinen.<sup>1</sup>

Der komplette Bereich des Geltungsbereiches liegt auf lehmigem Untergrund.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> LGB Rheinland-Pfalz [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4), Stand 08.09.2016

<sup>2</sup> ebenda

### 3.1.3 Grundwassersituation

Höheinöd liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 800-1100 mm pro Jahr<sup>3</sup>. Bei einer mittleren Verdunstung von 500-600 mm/m<sup>2</sup> ist von einer mittelhohen Verdunstung auszugehen.<sup>4</sup> Der auf dem Planbereich anfallende, nicht versickernde und verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt letztlich nach Norden in Richtung der Ackerflächen ab bzw. verbleibt auf der Fläche.

### 3.1.4 Klima

Klimatisch betrachtet liegt Höheinöd innerhalb des klimatischen Großraumes des Mittelrheingebietes, welches mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7,5 - 10°C zu den wärmeren Gegenden von Rheinland-Pfalz<sup>5</sup> zählt. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 650 - 800 mm p.a.<sup>6</sup>

Lokalklimatisch ist die Planfläche des Bebauungsplanes nur eingeschränkt von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen lediglich kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei, großräumig bedeutsame Kaltluftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.<sup>7</sup>

## 3.2 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Derzeit stellt sich der nördliche Teil des Plangebietes entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der südliche Teil ist, wie schon an anderer Stelle erwähnt, bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Südlich und östlich schließen sich weitere Siedlungsflächen an, welche durch ortstypische Wohnbebauung eines Neubaugebietes für das Familienwohnen geprägt sind. Bei der westlich angrenzenden Wohnsiedlung handelt es sich um die Umsetzung des Bebauungsplanes „Heide II“.

In circa einem Kilometer Entfernung ist über die an das Gebiet angrenzenden Matzenbergstraße, sowie die Kreuzstraße die Bundesautobahn A62 erreichbar. Über die Matzenbergstraße und die anschließende Buralber Straße befindet sich zudem in knapp 700m Entfernung die Grundschule Höheinöd.

## 3.3 Altlasten

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

---

<sup>3</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz :Beobachten, Untersuchen, Bewerten: Messnetze der Wasserwirtschaft, <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>, Stand: 08.09.2016

<sup>4</sup> Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht des Landes Rheinland-Pfalz, Hydrologischer Atlas, Blatt 10 – mittlere Verdunstung 1961-1990, Stand: 2005, <http://www.luwg.rlp.de/Service/Downloads/Wasserwirtschaft/Hydrologischer-Atlas/binarywriterservlet?imgUid=8377070f-cfd6-4b01-33e2-dcf638b249d&uBasVariant=11111111-1111-1111-1111-111111111111>, Stand:08.09.2016

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1981-2010), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 08.09.2016

<sup>6</sup> Ebd.

<sup>7</sup> Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) 2015, [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), Stand:08.06.2016

### 3.4 Archäologie und kulturelles Erbe

Für den Planbereich liegen zum derzeitigen Planungsstand noch keine Erkenntnisse über Archäologischen Fundstellen vor.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Rahmenvorstellungen

Innerhalb des rund 0,33 ha umfassenden Bereichs des Bebauungsplanes soll entsprechend der Lage am Ortsrand das aufgelockert bebaute Wohngebiet „Heide II“ durch zwei Häuser in offener Bauweise ergänzt werden. Um einen harmonischen Übergang des bebauten Bereichs zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schaffen, wird auf dem nördlichen Grundstück zudem ein privater Pflanzstreifen im Sinne einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.

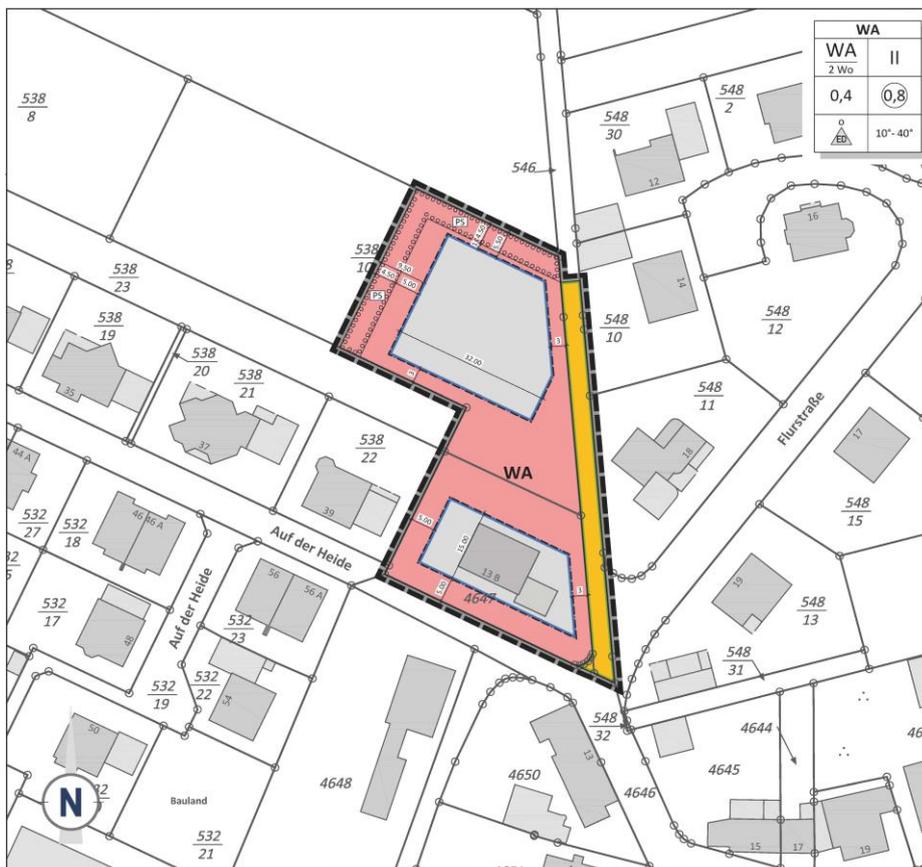


Abbildung 4 Bebauungsplan mit Nutzungsschablone

#### 4.1.1 Geplante Bebauung

Der Planbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit freistehenden Einzel-, oder Doppelhäusern entwickelt werden. Hierfür wurden die, für eine solche Bebauung, typischen Festsetzungen getroffen.

Eines der beiden Grundstücke ist bereits bebaut und wird nur nachträglich in den Regelungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überführt, während das nördliche Grundstück neu überplant wird und sich an die umgebende typische Wohnbebauung einer Ortsrandsiedlung anpassen soll.

#### **4.1.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Baugrundstückes erfolgt über einen derzeitig bereits vorhandenen Feldweg, welcher soweit für die Erschließung des nördlichen Baugrundstücks erforderlich ist, Dieser Weg schließt an die Flurstraße an und mündet an deren Kreuzungsbereich zur Straße „Auf der Heide“ sowie zur Matzenbergstraße ein. Dieser Weg ist zur Erschließung des neuen Baugrundstücks entsprechend auszubauen. Die Kosten hierfür werden vertraglich geregelt.

Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllentsorgungsfahrzeuge wird nicht vorgesehen, da der Aufwand für ein einzelnes Grundstück unverhältnismäßig wäre. Hier sind ggf. die Abfallbehälter an die nächstgelegene geeignete Straße zur Entleerung zu bringen.

Das südliche, bereits bebaute Grundstück, ist bereits über die Straße „Auf der Heide“ erschlossen.

#### **4.1.3 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Die erforderlichen Systeme sind bereits in den angrenzenden Straßen „Auf der Heide“, Flur- bzw. der Matzenbergstraße vorhanden.

#### **4.1.4 Immissionen und Emissionen**

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der Anbindung der neuen Baufläche an das vorhandene Straßennetz sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes in seiner Umgebung keinerlei relevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

Nutzungskonflikte mit der Umgebungsbebauung sind nicht erkennbar.

Im Nahbereich ist jedoch mit Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen. Durch die Bewirtschaftung der Böden mit landwirtschaftlichem Gerät kann es zu Lärmbelastungen, zu Spritzmittelabdrift sowie zur Belästigungen durch Staubbildung kommen. Die auf dem nördlichen Grundstück vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sollen hier die Funktion einer Immissionsschutzpflanzung übernehmen.

## **5 Erforderlichkeit der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „1. Erweiterung – Heide II“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt.

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist die Erweiterung eines Baugebiets, das entsprechend seiner Lage am nordwestlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft durch eine wenig verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird im Gebiet auf 0,8 festgesetzt.

Da im Plangebiet Häuser in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern entstehen sollen, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 0,8 eine in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtete, relativ aufgelockerte Bebauung, die es dennoch ermöglicht, individuelle Bauformen zu verwirklichen. Da ergänzend eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude erfolgt, erscheint die getroffene Festsetzung der GFZ angemessen.

##### **Anzahl Vollgeschosse**

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies soll die stadträumliche Verträglichkeit sichern, sowie den Eingriff minimieren. Weiterhin entspricht die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dem üblichen Maß für ein klassisches Einfamilienhaus und der Umgebungsbebauung.

##### **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für das Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Baugrundstück beschränkt.

Durch diese Begrenzung der Wohneinheiten soll verhindert werden, dass die Struktur des angrenzenden Gebietes beibehalten wird. Die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen Bauplätze sollen dem

Familienwohnen in Eigenheimen dienen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern würde der gewünschten Bebauungsstruktur widersprechen.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine lockere, offene Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

### **5.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen. Diese wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Durch die Erschließung eines einzelnen Grundstückes mit der entsprechend geringen Verkehrsbelastung und die Ausführung in Form einer Stichstraße ermöglichen es, die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt festzusetzen. Dies soll weiterhin eine Nutzung durch Kinder des Grundstückes oder aus der Nachbarschaft ermöglichen, da es an dieser Stelle keinen Durchgangsverkehr geben wird.

### **5.1.5 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO**

Die Festsetzungen für die Flächen von Nebenanlagen dienen in erster Linie dazu, dass der private Pflanzstreifen auf dem nördlichen Baugrundstück, welcher selbiges von den Ackerflächen abgrenzt, auch entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung umgesetzt und nicht mit Nebenanlagen bebaut wird.

### **5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zu den Belägen auf den Zufahrten, Wegen und Stellplätzen dient dazu, eine vollständige Versiegelung dieser Flächen zu verhindern. Dadurch soll die Versickerungsfähigkeit der Böden so weit wie möglich erhalten bleiben, um eine Grundwasserneubildung auch in Zukunft zu ermöglichen.

### **5.1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Privater Gehölzstreifen PS**

Entlang der westlichen und der nördlichen Grenze des nördlichen Baugrundstücks wird ein privater Pflanzstreifen mit einer Breite von 4,50m zu den Ackerflächen hin festgesetzt. Dieser ist vom Grundstückseigentümer entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Hierdurch soll einerseits das Grundstück von den landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschirmt werden, andererseits soll dies eine Ortsrandeingrünung ermöglichen, welche bereits bei den westlich angrenzenden Grundstücken umgesetzt wurde.

Die Pflanzung ist mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Verwendung von Koniferen innerhalb dieser Pflanzflächen ist unzulässig. Durch diese Pflanzungen kann eine natürliche Eingrünung des Siedlungskörpers gewährleistet werden.

## **6 Gestalterische Regelungen**

### **6.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums**

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in die Umgebungsbebauung und die umliegende Landschaft einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Somit werden geneigte Dächer als zulässige Dachform vorgegeben.

### **6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Die flächige Gestaltung von Vorgärten mit Splitt oder ähnlichen Kleinsteinen ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur Landschaft sind hier gärtnerische Gestaltungen zu bevorzugen.

## 7 Städtebauliche Rahmendaten

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>3.215</b>	<b>0,32</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt:</b> Allgemeine Wohngebiete	<b>2.885</b>	<b>0,29</b>	<b>89,74</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>330</b>	<b>0,03</b>	<b>10,26</b>

## 8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB. Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde vom Plangeber noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

**B E S C H R E I B U N G   D E R   A U S W I R K U N G   D E R  
P L A N U N G   A U F   D I E   N A T Ü R L I C H E N  
S C H U T Z G Ü T E R  
- U M W E L T B E L A N G E -**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Allgemein.....	5
1.2	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung.....	5
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben über Standort und Umfang des Vorhabens .....	6
2.2	Bedarf an Grund und Boden.....	6
2.3	Lage des Plangebiets .....	7
2.4	Lage im Naturraum.....	8
2.5	Art und Umfang des geplanten Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	8
2.6	Energieeffizienz und erneuerbare Energien.....	9
<b>3</b>	<b>PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME UND BIOTOPE .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Gesetze und ihre Berücksichtigung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP).....	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
4.3	Schutzgebiete .....	9
4.4	Fachgesetze .....	11
<b>5</b>	<b>Methodik der vorgenommenen Umweltprüfung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	15
<b>6</b>	<b>Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb des Plangebietes.....</b>	<b>16</b>
7.1	Heutige potenzielle natürliche Vegetation .....	16
7.1.1	Reale Vegetation und Flächennutzung .....	17
7.2	Schutzgut Relief, Geologie und Boden .....	18
7.2.1	Umweltbeschreibung/-bewertung .....	18
7.3	Schutzgut Wasser .....	18
7.3.1	Umweltbeschreibung/-bewertung .....	19
7.4	Schutzgut Luft und Klima.....	19
7.4.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	19
7.5	Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt.....	20
7.5.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	20
7.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....	20

7.6.1	Umweltbeschreibung/- bewertung.....	20
7.7	Schutzgut Mensch .....	21
7.7.1	Umweltbeschreibung/- bewertung.....	21
7.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
7.8.1	Umweltbeschreibung/- bewertung.....	21
<b>8</b>	<b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose) .....</b>	<b>22</b>
9.1	Schutzgut Relief, Geologie und Boden .....	22
9.2	Schutzgut Wasser .....	23
9.3	Schutzgut Klima .....	24
9.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	25
9.5	Biologische Vielfalt .....	25
9.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....	26
9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
9.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	26
9.9	Kumulative Wirkungen .....	27
9.10	Einschätzung der Erheblichkeit .....	27
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt .....	28
10.1	Schutzgut Mensch .....	28
10.2	Schutzgut Boden.....	28
10.3	Schutzgut Wasser .....	28
10.4	Schutzgut Klima/Luft .....	29
10.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	29
10.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	29
10.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	29
<b>11</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>30</b>
11.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	30
<b>12</b>	<b>Ausgleichskonzeption.....</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) .....	8
<b>Abbildung 2</b> FFh- Gebiete in der Umgebung(Rot gestrichelte Flächen), sowie Lage des Plangebietes (roter Stern) (Quelle: Lanis RLP 2016) .....	10
<b>Abbildung 4:</b> National geschützte Biotoptypen des § 30 BNatschG und Lage des Plangebietes (roter Stern)(Bildquelle: LANIS RLP, 2016).....	11
<b>Abbildung 5:</b> Heutige potentielle natürliche Vegetation. (Rot: Plangebiet schematische Abgrenzung) (Quelle: LANIS RLP, 2016) .....	17
<b>Abbildung 6:</b> Biotoptypen im Plangebiet (Bildquelle: LANIS RLP, 2016).....	18

## 1 Einleitung

### 1.1 Allgemein

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderter Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§2a BauGB).

Nach §2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Insofern entfällt die Verpflichtung einen Umweltbericht zu erstellen und den bei Realisierung der Planung zu erwartenden ökologischen Ausgleich zu erbringen.

Unabhängig hiervon verbleibt bei der Gemeinde die Pflicht die maßgeblichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt zu ermitteln. Da die hierfür erforderlichen Unterlagen, Beschreibung der Auswirkungen der Planung in Form eines Umweltberichtes- bereits für das Regelverfahren erstellt wurden, werden diese Unterlagen als Abwägungsgrundlage auch für das Verfahren nach § 13b BauGB verwendet.

### 1.2 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „1. Erweiterung – Heide II“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs zu schaffen. Dazu soll das westlich angrenzende weitgehend bebaute Neubaugebiet „Heide II“ durch zwei Baugrundstücke erweitert werden. Hiervon ist allerdings eines bereits bebaut. Das Baurecht für dieses Grundstück wurde damals durch eine Ergänzungssatzung geschaffen. Um eine einheitliche Rechtslage zu haben, soll dieses Grundstück nun mit dem neuen in die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

### 1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für den Bebauungsplan durchgehend 0,4 zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit für die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2. Um einen harmonischen Übergang des bebauten Bereichs zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schaffen, wird auf dem nördlichen Grundstück zudem ein 4,5 m breiter privater Pflanzstreifen (PS) im Sinne einer Ortsrandeingußung vorgesehen.

Des Weiteren wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Folgende wichtigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten:

Zur Ordnung der Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzung durch Festlegung der Gebietsart (Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO)
- Festlegung von überbaubaren Bereichen
- Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur Sicherung der landschaftlichen Integration mittel Pflanzstreifen
- Festsetzungen einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Herstellung einer ausreichenden Erschließung

Die Einzelheiten der städtebaulichen Festsetzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben über Standort und Umfang des Vorhabens

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes „Waltershöhe/Schlossgarten“, der als künftige Wohnfläche entwickelt werden soll, liegt nördlich der Wohnbauflächen des Ortes Friedelsheim. Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an weinbaulich genutzte Flächen; im Westen des Plangebietes befindet sich die Bahnhofstraße (L-527). Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung der Waltershöhe, welche aktuell den nordöstlichen Ortsrand von Friedelsheim darstellt, an das Plangebiet. Der Teilbereich weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf.

Der Teilbereich B mit einer Größe von rund 0,33 ha erstreckt sich längs des Schwabenbaches, rund 200 m südlich des Teilbereiches A.

Aktuell werden beide vorgesehenen Standorte als Weinbauflächen genutzt.

Das Gebiet des Teilbereiches A stellt sich als flach geneigter Hang dar. Das Gefälle verläuft dabei in

Nord-Süd Richtung. Aufgrund des Gefälles und den großen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kommt es bei Starkregenereignissen zu einem erhöhten Anfall von Oberflächenwasser im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten.

### 2.2 Bedarf an Grund und Boden

Der nachfolgenden Aufstellung des Bedarfs an Grund und Boden liegt der Bebauungsplanentwurf „1. Erweiterung – Heide II“ von August 2017 zu Grunde.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung sowie den sonstigen flächenrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Eingriffsbereiche, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans „1. Erweiterung – Heide II“ resultieren:**

Bezeichnung	Fläche	davon versiegelt	Bemerkung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1.701 qm	0	Intensive Nutzfläche
unbefestigter Feldweg Abzweig „Flurstraße“	ca. 26 qm	0	
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.961 qm</b>	<b>ca. 0 qm</b>	

### Eingriffsbereiche nach der Planung

Bezeichnung	Fläche	Neuversiegelung	Bemerkung
Bauflächen gesamt			
<i>allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 3.070 qm	ca. 1.842 qm	1.701 X 0,6 (GRZ) (0,4 mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit um 0,2)
angerechneter Teil auf der landwirtschaftlichen Fläche	ca. 1.701 qm	ca. 1.021qm	
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	ca. 260qm		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 260 qm	ca. 260 qm	
<b>Gesamt</b>	<b>1.961 qm (0,19 ha)</b>	<b>max. 1.281 qm (0,12 ha)</b>	

Unter Berücksichtigung des bereits bebauten und teilversiegelten Grundstücks im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „1. Erweiterung – Heide II“ ergibt sich somit eine mögliche Neuversiegelung durch den Bebauungsplan von 0,12 ha.

### 2.3 Lage des Plangebiets

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Das eigentliche Plangebiet deckt sich hierbei mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüberhinausgehende Wirkungszusammenhänge werden in einem größeren "Betrachtungsraum" berücksichtigt, der auch die angrenzenden Flächen und deren Nutzungen umfasst.

Das circa 0,33 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Höheinöd direkt an der Siedlungsgrenze. Das Plangebiet wird durch die Straßen „Auf der Heide“ und „Flurstraße“, welche südlich, beziehungsweise südöstlich der Fläche verlaufen mit der Ortslage verbunden.

Südlich und östlich befindet sich eine Bebauung mit typischen Eigenheimen. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) (Quelle Bild: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

## 2.4 Lage im Naturraum

Das Planungsvorhaben liegt ca. 397 - 401 m ü.NN im Naturraum des Pfälzisch-Saarländischen Muschelkalkgebietes in der Untereinheit der Sickinger Höhe. „Bei der Sickinger Höhe handelt es sich um eine Landterrasse mit ausgeprägtem, auffällig regelmäßigem Wechsel von scharf abgesetzten, bewaldeten Tälern und ackerbaulich genutzten Hochflächen von über 400 m ü.NN, die nach Norden auf 300-400 m abfallen. Im Norden ist die Sickinger Höhe durch eine markante Randstufe begrenzt. Nach Süden geht die Landschaft fließend in das Muschelkalkgebiet des Zweibrücker Hügellandes über. Die Täler der Quellbäche setzen mit unterschiedlich durchfeuchteten, teils trockenen, teils vernässten Dellen in der Hochfläche ein und führen über meist steile, klammartige Gefällstrecken zum Talgrund der Hauptgewässer. Die Täler präsentieren sich größtenteils als Wiesentäler mit zum Teil sehr schmaler Sohle. In den Haupttälern liegen abschnittsweise größere Feuchtgebiet mit Nasswiesen, Röhrichten und Großseggenrieden vor.

Die Talhänge sind durch Unterschiede in der Widerstandsfähigkeit der anstehenden Gesteine treppenartig gegliedert, tlw. felsig und von flachgründigen, nährstoffarmen Böden bedeckt. Die Unterhanglagen sind bewaldet. Zerstreut kommen Altbestände naturnaher Laubwälder vor. Die oberen Hangflanken im Übergang zu den Hochflächen sind durch Wiesen und Weiden geprägt und oft durch Kleinwaldbestände und Gehölze gegliedert. Streuobstgürtel bereichern das Umfeld der Ortschaften insbesondere in den Hanglagen“<sup>1</sup>

## 2.5 Art und Umfang des geplanten Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

<sup>1</sup> Lanis, aufgerufen unter: [http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften\\_rlp/landschaftsraum.php?lr\\_nr=180.2](http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=180.2), Stand: September 2016

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll im Norden der Ortsgemeinde Höheinöd die Möglichkeit geschaffen werden eine ca. 0,33 ha große Erweiterung eines Wohngebietes realisieren zu können.

Der Bebauungsplan setzt daher für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die bauliche Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (zulässige Überschreitung von 0,2) geregelt. Ergänzend wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die gestalterische Einbindung des Plangebietes erfolgt durch die Ausweisung eines Pflanzstreifens im Randbereich.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes beträgt gem. vorliegendem Bebauungsplan ca. 3.070 qm. Bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (zulässige Überschreitung von 0,2) sowie der Schaffung von Erschließungsanlagen könnten insofern unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen max. ca. 2.102 qm des Geltungsbereichs neu überbaut und somit versiegelt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits ein Baugrundstück bebaut ist.

## **2.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Bei der Umsetzung der Planung ist im Rahmen der Planung der individuellen Bauvorhaben der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Hier besteht insbesondere die Möglichkeit die Dachlandschaft für Photovoltaik als Energielieferant zu nutzen. Verbindliche Vorgaben diesbezüglich werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

## **3 PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME UND BIOTOPE**

## **4 Übergeordnete Planungen und Gesetzte und ihre Berücksichtigung**

### **4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP)**

Das Plangebiet „1. Erweiterung – Heide II“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) mit Stand 2014. Er ist dort bereits als „sonstige Freifläche“ dargestellt.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Teilbereich des nördlichen Baugrundstückes. Der südliche Bereich ist wie bereits beschrieben schon bebaut.

Ziele, die einer Siedlungsentwicklung im Regionalplane entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorranggebiete oder Grünzüge, sind im ROP nicht vorhanden.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben, ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **4.3 Schutzgebiete**

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz<sup>2</sup> sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vorhanden (Natura 2000). Die nächsten FFH-Schutzgebiete liegen in über 6 km Entfernung sowohl in westlicher, als auch in östlicher Richtung.

---

<sup>2</sup> Lanis, aufgerufen unter: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), Satnd: Januar 2016

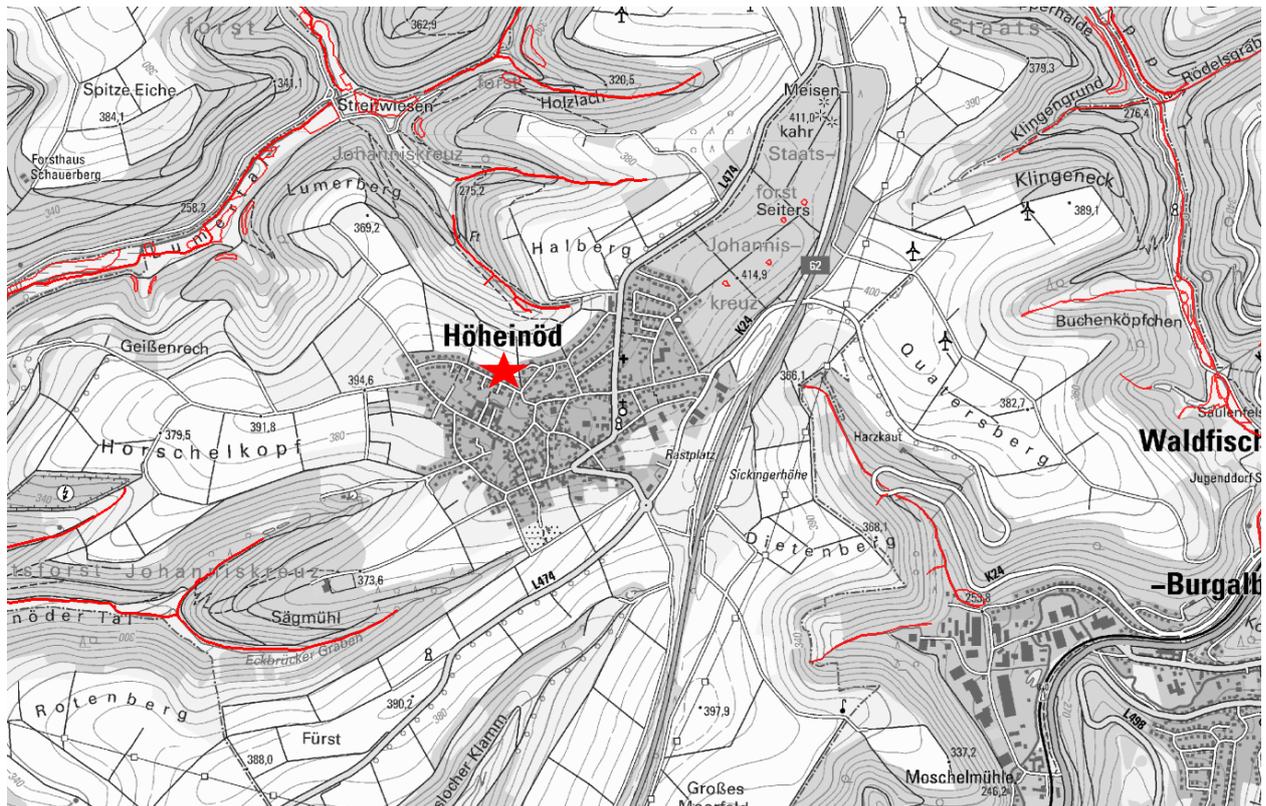


**Abbildung 2** FFH- Gebiete in der Umgebung (Rot gestrichelte Flächen), sowie Lage des Plangebietes (roter Stern)  
(Quelle: Lanis RLP 2016)

Die geplanten Maßnahmen sowie die spätere Nutzung der Fläche als Wohngebiet lassen aufgrund der derzeitigen Nutzungen wie auch der sehr deutlichen Entfernung sowohl auf den derzeitigen Erhaltungszustand der prioritär genannten Arten und der maßgeblichen Lebensraumtypen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten und bleiben somit ohne negativen Einfluss auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG wird aus diesen Gründen für nicht erforderlich gehalten, da erhebliche Beeinträchtigungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar sind.

Laut Biototypenkartierung Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung keine geschützten Biotop- oder Lebensraumtypen kartiert. In ca. 200m Entfernung befindet sich das national geschützte Biotop „BT-6711-1163-2008“. Hierbei handelt es sich um den Quellbach und seinen Uferbereich. Dieses Biotop wird von der Planung jedoch weder berührt noch in sonst einer Weise beeinträchtigt. Alle weiteren in der Umgebung vorhandenen §30 – Biotop- sind in einer noch größeren Entfernung zum Plangebiet.

Auch werden im Plangebiet weder geschützte Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmale tangiert. Lediglich das Landschaftsschutzgebiet „Wallhalbtal – Schauerbachtal“ liegt in 160m Entfernung nördlich des Plangebietes, angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen.



**Abbildung 3:** National geschützte Biotoptypen des § 30 BNatSchG und Lage des Plangebietes (roter Stern)(Bildquelle: LANIS RLP, 2016)

#### 4.4 Fachgesetze

Im Folgenden werden die für das Planungsvorhaben zu erbringenden Angaben gem. Nr. 1b der Anlage 1 BauGB, also die Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Boden</b>	<i>Bundesboden-schutzgesetz</i>	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie</li> <li>- siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p><i>Baugesetzbuch</i></p> <p><i>Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</p> <p>Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung des natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.</p>
<b>Wasser</b>	<p><i>Wasserhaushaltsgesetz</i></p> <p><i>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</p>
<b>Klima</b>	<p><i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<b>Lufthygiene</b>	<p><i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i></p> <p><i>TA Luft</i></p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p> <p><i>Baugesetzbuch</i></p>	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>- die Nutzbarkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Pflanzen- und Tierwelt sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</li> </ul> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p><i>FFH-Richtlinie</i></p> <p><i>Vogelschutzrichtlinie</i></p> <p><i>EU-Artenschutzverordnung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p> <p>Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p> <p>Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<i>Bundesnatur-schutzgesetz;</i> <i>Landesnatur-schutzgesetz</i> <i>Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><i>Denkmal-schutzgesetz</i> <i>Rheinland-Pfalz</i></p> <p><i>Landeswaldge-setz</i></p>	<p>Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>
<b>Energieeffizienz und erneuerbare Energie</b>	<i>Baugesetz-buch</i>	<p>Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.</p> <p>Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
	<i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	<i>TA Lärm</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

## 5 Methodik der vorgenommenen Umweltprüfung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Belange der potentiell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden konnten, wurden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung) und Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden können.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachtet, spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine gewichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

### **5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt basieren insbesondere auf folgenden Quellen:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000 (LANIS)
- Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) des Landes Rheinland-Pfalz,
- Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Vorschlag formuliert werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen, wie beispielsweise schalltechnische oder klimatische Untersuchungen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten.

Viele Angaben beruhen diesbezüglich auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

## **6 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben stellt keine weiteren Flächen zur Wohnnutzung in der Ortsgemeinde dar, somit stehen keine weiteren Planungsmöglichkeiten zur Disposition. Da es sich weiterhin um ein einziges neues Baugrundstück handelt, bietet es sich an, an dieser Stelle die Lücke zwischen dem Neubaugebiet „Heide II“ sowie der Bebauung entlang der Flurstraße zu schließen.

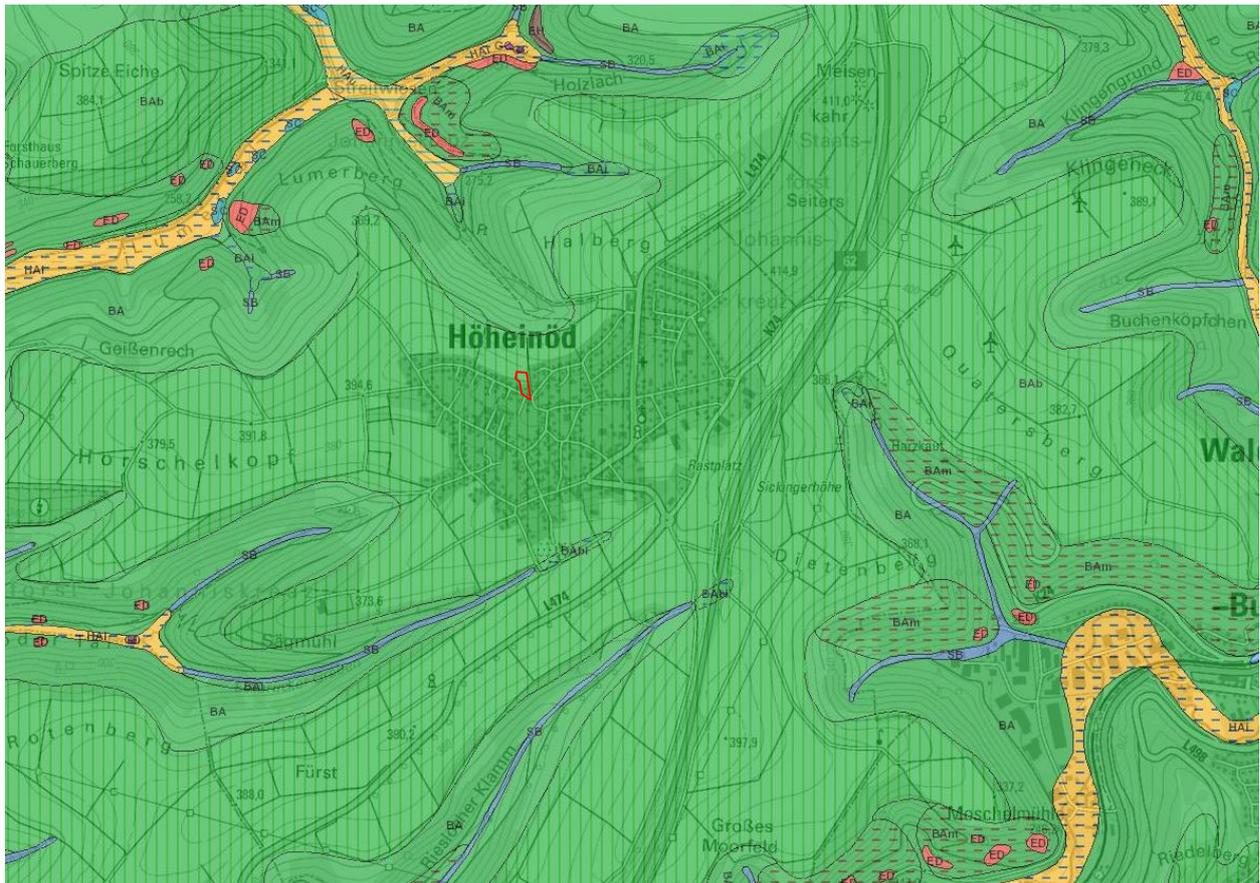
## **7 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb des Plangebietes**

### **7.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt im Bereich des Stieleichen-Hainbuchenwaldes auf Kalk. Die Daten zeigen, dass es sich allgemein um basenreiche und somit gut nährstoffversorgte, tendenziell trockenere Standorte handelt.



**Abbildung 4:** Heutige potentielle natürliche Vegetation. (Rot: Plangebiet schematische Abgrenzung) (Quelle: LANIS RLP, 2016)

### 7.1.1 Reale Vegetation und Flächennutzung

Derzeit wird die Fläche im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Durch die intensive Bewirtschaftung ist aufgrund von Düngereintrag, Bodenverdichtung etc. keine natürliche Vegetation vorhanden.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Einfamilienhaus und dem dazugehörigen Hausgarten bebaut. An dieser Nutzung sind keine Änderungen vorgesehen.



**Abbildung 5:** Biotoptypen im Plangebiet (Bildquelle: LANIS RLP, 2016)

## **7.2 Schutzgut Relief, Geologie und Boden**

### **7.2.1 Umweltbeschreibung/-bewertung**

Das Planungsvorhaben liegt ca. 397 - 401 m ü.NN im Naturraum des Pfälzisch-Saarländischen Muschelkalkgebietes in der Untereinheit der Sickinger Höhe. Die Böden charakterisieren sich überwiegend durch Sande und Lehme.<sup>3</sup>

Das Ertragspotential der landwirtschaftlichen Flächen ist als „hoch“ einzustufen.<sup>4</sup>

Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen ergeben sich v.a. durch die teilweise Nutzung und Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen durch die durch Biozideinträge sowie Auswaschung dieser Schadstoffe in das Grundwasser. Nachteilige Auswirkungen auf den Boden haben auch die Verdichtungen durch Fahrzeuge, die bisher unversiegelten Weg im Ostteil passieren. Eine Erosionsgefahr besteht in erster Linie durch Windangriff bei jahreszeitlich bedingter fehlender Grünüberdeckung.

Innerhalb der vorgesehenen Plangebietsfläche sind Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen bisher nicht bekannt.

## **7.3 Schutzgut Wasser**

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

<sup>3</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, Kartenviewer: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19) , September 2016

<sup>4</sup> ebenda

### 7.3.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Das Gebiet liegt in einer Region mit einem mittleren Jahresniederschlag von 800-1100 mm im Jahr. Dementsprechend ist die Grundwasserneubildung relativ stark, wenn auch nicht übermäßig hoch ausgeprägt. Diese liegt bei einem Wert von 125-250 mm/Jahr.<sup>5</sup>

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.<sup>6</sup>

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist derzeit noch frei von Bebauung, weshalb keine Versiegelung in diesem Bereich die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert. Beeinträchtigt werden kann diese jedoch durch die Verdichtung des Bodens aufgrund der Nutzung landwirtschaftlicher Maschinen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist der Boden durch den Bau eines Wohnhauses bereits stellenweise versiegelt. Da es sich hier aber um ein klassisches Einfamilienhaus mit entsprechenden Gartenflächen handelt, ist dennoch ein entsprechendes Potential zur Grundwasserneubildung gegeben.

## 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. werden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

### 7.4.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Die Temperaturen im Jahresmittel liegen in Höheinöd bei 8,1°C, wobei der Januar mit -0,7°C der Kälteste Monat und der Juli mit durchschnittlich 16,7°C der wärmste Monat ist. Dadurch ist Höheinöd gemäß den Angaben des Umweltatlases Rheinland-Pfalz als eine thermisch nahezu unbelastete Gemeinde. Lediglich im innersten Ortskern, sowie stellenweise entlang der A62 kann von einer mäßigen thermischen Belastung gesprochen werden. Hiervon ist das Plangebiet allerdings nicht betroffen.

Die Gemeinde liegt in einer relativ regenreichen Region mit 800-1100 mm Niederschlag im Jahr, was entsprechend auch für das Plangebiet gilt.

---

<sup>5</sup> Siehe: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8266/>, September 2016

<sup>6</sup> Siehe: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, September 2016

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird vor allem durch die un bebauten Ackerflächen, sowie die daran anschließende Waldfläche bestimmt. In einem besonderen Wirkraum für den Luftaustausch liegt das Gebiet und die Region jedoch nicht.

## **7.5 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt**

### **7.5.1 Umweltbeschreibung/- bewertung**

Eine natürliche Vegetation ist innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes infolge der langjährigen anthropogenen Überformung der Landschaft durch intensive landwirtschaftliche Nutzung in großen Teilen mehr vorhanden.

Nahezu der komplette Teil des Plangebietes unterliegt derzeit entweder einer gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung. Von daher bieten diese Flächen derzeit keine Lebensraumbedingungen mit besonderen Eigenschaften. Regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizid- und Düngemittelsatz sowie monostruktureller Aufbau prägen Bedingungen, die eine starke Selektion der vorkommenden Pflanzenarten und Tierarten bewirken. Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten auf Grund der langen Zeiträume ohne Vegetationsbedeckung und den häufigen Störungen während der Bewirtschaftung in der Regel nur wenig strukturreichen Lebensraum für Tiere.

Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes ist es je nach gärtnerischer Gestaltung möglich, dass sich hier Lebensräume insbesondere für Vögel etablieren.

## **7.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft können somit als Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbildes herangezogen werden, wobei die Naturnähe für das Empfinden einer Landschaft zusätzlich von großer Bedeutung ist. Die Vielfalt einer Landschaft ist regional sehr unterschiedlich zu bewerten, weshalb keine generellen Merkmale festgelegt werden können. Sie bemisst sich nicht generell an der Anzahl unterschiedlicher Nutzungsstrukturen oder verschiedener Strukturelemente.

Der Begriff der Eigenart kann ebenfalls nicht generell durch Merkmale festgelegt werden; die Eigenart muss deutlich ablesbar sein und bezeichnet das Unverwechselbare und Typische einer Landschaft, die durch das Zusammenspiel natürlicher und kultureller Elemente entsteht. So können nicht nur naturnahe Landschaftsteile, sondern auch vom Menschen genutzte Bereiche – sofern sie sich an natürlichen Voraussetzungen orientieren – Identifikation stiften und Heimatgefühl hervorrufen.

### **7.6.1 Umweltbeschreibung/- bewertung**

Das Landschaftsbild wird großräumig durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit kleinen Wäldern, Offenland, sowie Kuppen- und Tallagen bestimmt. Die steileren Hanglagen sind überwiegend mit Wald oder Gebüsch bestanden und werden teilweise zum Abbau von Gesteinen genutzt, während die Hoch- und Tallagen zumeist landwirtschaftlich als Ertrags- und Grünland genutzt werden.

Kleinräumig wird das Landschaftsbild durch eine abwechslungsreiche Abfolge verschiedener und charakteristischer Landschaftselemente wie Gehöfe, Kleingartennutzung, Gebüsche etc. geprägt.

Die im Planungsraum bereits vorhandenen Gebäude sowie die Straßen und Nutzflächen zur Tierhaltung stellen eine Vorbelastung dar.

Hinsichtlich der Bewertungskriterien wird folgende Einstufung vorgenommen:

- mittlere Reliefvielfalt (weiträumig)
- mittlere Strukturvielfalt (Wechsel von Rebland, Siedlungsgebiet und Kleingartennutzungen)
- geringe Naturnähe (Spielplatz, Kleingärten und Tierhaltung, Bebauung)
- geringe bis mittlere Eigenart und Schönheit (charakteristische und für den Landschaftsraum typische Landschaftselemente, Fernblicke sind nach Süden hin möglich, Lagerflächen mindern die Wertigkeit jedoch)

Gegenüber dem vorgesehenen Eingriff ist die Empfindlichkeit in Teilbereichen als gering bis mittel einzustufen.

## **7.7 Schutzgut Mensch**

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

### **7.7.1 Umweltbeschreibung/-bewertung**

Art, Umfang und Schwere der Betroffenheit, die sich aus dem geplanten Baugebiet ergeben, können als untergeordnet bezeichnet werden.

Die Verkehrsbelastung, die durch das geplante Baugebiet hervorgerufen wird, liegt in einem Rahmen, der die bewohnte Ortslage von Höheinöd nicht wesentlich stärker als bisher belasten wird. Ansonsten sind derzeit keine Betroffenheiten erkennbar.

## **7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

### **7.8.1 Umweltbeschreibung/-bewertung**

Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets oder des Betrachtungsraums nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter mit Ausnahme geringwertiger Unterstände von der Planung nicht betroffen.

## **8 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach Pkt. 2.b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht neben den schutzgut-spezifischen Wirkungsprognosen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) zu enthalten. Die weitere Entwicklung, der von der Planung betroffenen oder in Anspruch genommenen Flächen, bei Nichtdurchführung der Planung würde das folgende Szenario umschreiben. Eine über den allgemein anerkannten Planungshorizont hinausreichende Betrachtung ist allerdings kaum möglich, so dass eine Prognose lediglich für den planerisch zu überschaubaren Zeitraum von ca. 15 Jahren abgegeben werden kann.

Das Plangebiet wird im Nordteil voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt, wodurch in Verbindung mit § 5 (2) BNatSchG und § 17 (2) BBodSchG die rechtlichen Voraussetzungen zu einer guten fachlichen Praxis in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung definiert und vorgegeben sind. Dennoch sind potenzielle Belastungen des Naturhaushaltes - speziell des Bodens und des Grundwassers, bspw. durch Nitratverunreinigungen aufgrund unsachgemäßer Düngung, auch im Rahmen einer standortangepassten Landwirtschaft nicht gänzlich auszuschließen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als privater Garten genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre hier zu erwarten, dass sich diese Nutzung auch langfristig etablieren würde.

Die vorherrschenden Lebensraumstrukturen des Gebiets würden somit zunächst erhalten bleiben und könnten weiterhin im derzeitigen Rahmen ihre umweltspezifischen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Landschafts- und Erholungsraum wahrnehmen. Es ist aber anzumerken, dass es sich innerhalb des Plangebietes nicht um natürliche, naturnahe oder besonders bedeutsame oder wertvolle Strukturen handelt. Dennoch würden die vorhandenen Potenziale für Arten im Hausgarten insbesondere für einheimische Singvögel erhalten bleiben.

Gleichwohl kann nicht prognostiziert werden, inwieweit sich aufgrund sich ändernder Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer hinsichtlich der Gartengestaltung umfassende Veränderungen durch Entfernen der Gehölzbestände ergeben könnten, was sich wiederum nachteilig auf die Lebensraumfunktionen innerhalb des Plangebietes auswirken würde. In diesem Bereich des Plangebietes ist demnach kein Unterschied von der Nichtdurchführung der Planung hin zur Durchführung zu erwarten, da die Bebauung des südlichen Grundstückes komplett abgeschlossen ist.

## **9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose)**

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Bezugspunkt der Bewertung ist hierbei der derzeitige Zustand des Plangebiets. Zu beurteilende, potenzielle Auswirkungen resultieren daher aus der Differenz zwischen dem derzeitigen Umweltzustand und dem Zustand nach Planrealisierung des vorliegenden Bebauungsplans. Die wesentlichen Veränderungen ergeben sich mit der Inanspruchnahme der Flächen durch Bebauung und Erschließung, wobei sich die Intensität aus dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung und den festgesetzten Verkehrsflächen ableiten lässt.

### **9.1 Schutzgut Relief, Geologie und Boden**

#### **a) Anlagebedingte Auswirkungen**

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen dauerhaften Versiegelung bislang un bebauter Flächen. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung auch von Böden als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung.

Betroffen sind hiervon alle bislang unversiegelten Flächen, für die im Rahmen der zulässigen Größe innerhalb des Baugrundstückes eine Bebauung erfolgt. Daneben erfolgen weitere Versiegelungen durch die Herstellung der Anwohnerstraße.

Unvermeidbar, aber auch nicht kompensierbar ist der Verlust der Bodenertragsfunktionen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südteil des Plangebietes. Durch die Überbauung und teilweise Umnutzung kann die Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen.

Laut Bebauungsplan ergeben sich nach zulässiger Grundfläche inkl. Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Flächengrößen vorgesehener Versiegelungsanteile:

Geltungsbereich B-Plan 0,33 ha

Allgemeines Wohngebiet 0,31 ha

Gesamt überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsoption von 0,) 0,17 ha

Verkehrsflächen 0,02 ha

Die rechtlich mögliche Neuversiegelung nach den Inhalten des Bebauungsplanes beträgt somit ca. 0,19 ha. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das südliche Baugrundstück bereits bebaut ist, und für dieses Baugrundstück auch bereits der entsprechend rechtlich erforderliche ökologische Ausgleich erbracht worden ist.

#### b) Baubedingte Auswirkungen

Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in der baubedingten Bodenverdichtung, Umlagerung bislang autochthoner Erdschichten sowie durch Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes. Betroffen sind sowohl Böden allgemeiner als auch besonderer Bedeutung.

Die baubedingte Inanspruchnahme führt temporär vor allem zu einer Verdichtung der obersten Bodenhorizonte. Auch auf Flächen, für die keine Bebauung vorgesehen ist, die jedoch zur Baustelleneinrichtung genutzt werden, kann dies zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Soweit jedoch keine besonderen Standortfaktorenkombinationen vorhanden sind und nachfolgende Lockerung mit anschließender Bepflanzung erfolgt, verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der Eintrag von festen und flüssigen Stoffen wie Ölen, Schmier- und Treibstoffen etc. durch Baumaschinen ist nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass diesbezüglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### c) Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine Nutzung als Wohngebiet können die Böden durch örtliche Verdichtungen oder unsachgemäße Düngung zusätzlich belastet werden.

## 9.2 Schutzgut Wasser

#### a) Anlagebedingte Auswirkungen

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der insgesamt jedoch nur geringen Neuversiegelung ist mit keiner relevanten Beeinträchtigung zu rechnen.

Begrünte Flächen, Dachflächen sowie PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße wieder Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit zusätzlich den Eingriff.

#### b) Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baustelleneinrichtungen kann in begrenztem Umfang zu temporären Bodenverdichtungen führen. Damit einher geht eine Verschlechterung der Infiltration im Bereich aller in Anspruch genommenen Flächen. Für die nicht bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Bereiche anschließend gelockert und gärtnerisch gestaltet werden, so dass zumindest diese Flächen wieder als Infiltrationsflächen zur Verfügung stehen können. Von daher ist die baubedingte Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen.

Ein Anschneiden grundwasserführender Schichten ist aufgrund deren tieferen Lage während der Bautätigkeiten nicht zu befürchten, ebenso auch keine Störung des Grundwasserspiegels durch zeitweise Absenkung o.ä.. Wie beim Schutzgut Boden ist auch bezogen auf das Grundwasser der Eintrag von festen und flüssigen Stoffen wie Ölen, Schmier- und Treibstoffen etc. durch Baumaschinen nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass diesbezüglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wenngleich die potenzielle Gefährdung durch Unfälle oder Leckagen besteht.

#### c) Betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden sind betriebsbedingte Auswirkungen in erster Linie durch die unsachgemäße Düngung der Gartenflächen möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass durch defekte Teile an Autos oder das Abwaschen von Schmutzpartikeln vom Autolack durch Regen das Grundwasser verunreinigt wird.

### 9.3 Schutzgut Klima

#### a) Anlagebedingte Auswirkungen

Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Erschließungswege wirken auf Grund ihrer Wärmekapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung nächtlicher Kaltluftflüsse.

Aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit EFH-Häusern ist an Stelle der bisherigen Freifläche eine „messbar nachteilige“ Wirkung zu erwarten. Auf Grund von untersuchten Zusammenhängen zwischen Versiegelungsgrad und Temperaturzuwachs kann der thermische Wirkungskomplex einer Aufsiedlung mit umfangreicher Bodenversiegelung wie folgt abgeschätzt werden:

Der langfristige Mittelwert der Lufttemperatur in einem Baugebiet steigt nach Vollzug aller Baumaßnahmen je 10 % Versiegelungsgrad um durchschnittlich ca. 0,2 Grad über die Temperatur der unbebauten Umgebung. Dies bedeutet, dass innerhalb des bebauten Gebietes die Temperaturen um etwa ein Grad höher liegen als bislang. Bei Strahlungswetterlagen erhöht sich je 10 % Versiegelungsgrad die mittlere Tagesmitteltemperatur um 0,3 bis 0,4 Grad, das mittlere Tagesmaximum um ca. 0,3 Grad und das mittlere

Tagesminimum der Lufttemperatur um 0,5 bis 0,6 Grad. Aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung des Gebietes sind diese Veränderungen jedoch nicht als planungsrelevant zu qualifizieren.

#### b) Baubedingte Auswirkungen

Während den einzelnen Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen durch Baustellenfahrzeuge und Transportfahrzeuge kommen. Aufgrund des temporären Charakters sind diese Beeinträchtigungen allerdings als unerheblich einzustufen. Die Inanspruchnahme kleinklimatisch wirksamer Strukturen ist - sofern temporär begrenzt - ebenfalls als nicht erheblich anzusehen.

#### c) Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zulässigen Nutzung als Wohngebiet ist mit verkehrsbedingten Emissionen sowie mit Hausbrand bedingte Emissionen zu rechnen. Aufgrund der sehr geringen Plangebietsgröße sind diese jedoch als äußerst gering zu qualifizieren.

### 9.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### a) Anlagebedingte Auswirkungen

Die Überbauung der bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes führt zu einem teilweisen Verlust von unterschiedlichen Lebensräumen, die keine besonderen Eigenschaften aufweisen.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Gebietes ebenso wie der südliche Teil als Gartenland mit entsprechenden Gehölzpflanzungen gestaltet wird, so dass mittelfristig ähnliche Lebensräume innerhalb des Planungsraumes wieder geschaffen werden können. Insbesondere durch den vorgeschriebenen Pflanzstreifen zur Ackerfläche hin ist durch die Planung sogar mit einer deutlichen Verbesserung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere in diesem Bereich zu rechnen.

#### b) Baubedingte Beeinträchtigungen

Da die landwirtschaftlich genutzten Flächen bisher regelmäßig bearbeitet wurden, ist durch die Bau-tätigkeit keine erhebliche Beeinträchtigung der im Boden lebenden Tiere zu erwarten. Potenzielle Störungen der Pflanzen- und Tierwelt in benachbarten Bereichen sind lediglich im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten und vor allem in Form von Lärmemissionen zu befürchten, wobei diese jedoch keine größeren Auswirkungen haben.

#### c) Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Störungen sind besonders durch Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten, die je nach Nutzungsintensität teilweise bei Nacht erfolgen können. Allerdings bestehen bereits gleichartige Vorbelastungen in Form der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der bisher gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Beeinträchtigungen sind grundsätzlich auch durch die Lockwirkung künstlicher Beleuchtung Betriebshofbeleuchtung etc.) auf nachtaktive Insekten zu erwarten.

### 9.5 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Biotopstrukturen keine besonderen Qualitäten als Brut- und Nahrungshabitat auf. Der vorhandene Hausgarten wird von ubiquären Vogelarten genutzt. Sonstige arten-

schutzrechtlich relevante Tierarten, wie beispielsweise Eidechsenarten, konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. Durch die Anlage von Hausgärten sowie des randlichen Gehölzstreifens können zusätzliche Lebensräume insbesondere für die Avifauna geschaffen werden. Bzgl. der biologischen Vielfalt ist somit mit keinen erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehen.

## **9.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

### **a) Anlagebedingte Auswirkungen**

Für das Landschaftsbild ist grundsätzlich durch die vorgesehene Überbauung mit einer potenziellen Beeinträchtigung zu rechnen. Allerdings stellt sich das Plangebiet als eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Südteil der Gemeinde dar, so dass hier durch die Bebauung ein harmonischer Ortsrand geschaffen werden kann.

Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze kann langfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung geschaffen werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass die vorgesehenen Gehölze auch tatsächlich und in der vorgesehenen Struktur und Zusammensetzung angepflanzt werden. Koniferen sind hier nicht zulässig. Allerdings ist ein mehrjähriger Zeitraum für diese Entwicklung des Gehölzstreifens erforderlich.

Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine besondere Funktion.

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

Potenzielle Störungen der Erholungsfunktion im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten sind in Form von Lärmemissionen zu erwarten, wobei diese jedoch keine größeren Auswirkungen haben. Eine Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte nach DIN 18005 oder TA Lärm ist nicht zu erwarten. Es ist des Weiteren mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen, was die Passierbarkeit des Gebiets während der Bauphase angeht.

### **c) Betriebsbedingte Auswirkungen**

Weitergehende Störungen durch die typischen nutzungsbedingten Beeinträchtigungen (Verkehr, Lärm) sind aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung und der Verkehrswege, sowie der geringen Größe des Plangebietes als nicht erheblich einzustufen.

## **9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **a) Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Nutzung des Gebietes als Wohnbaugebiet geht der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einher. Durch die Überbauung und generelle Umnutzung kann die gesamte Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen.

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

Es sind keine spezifischen baubedingten Auswirkungen erkennbar.

### **c) Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es sind keine spezifischen betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

## **9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des Bodens wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima oder Erholungsnutzung aus. Somit entsteht teilweise eine Wirkungskette. Der Verlust an natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen führt zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate. Hiermit kommt es gleichzeitig zu einer Veränderung des Kleinklimas in Form einer erhöhten Verdunstungsrate, was seinerseits zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen kann.

Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und somit der Menge des pflanzenverfügbaren Wassers führen unmittelbar zu Veränderungen der Vegetationszusammensetzung. Je nach Abhängigkeit von bestimmten Grundwasserverhältnissen kann es zur Förderung konkurrenzstärkerer Ersatzgesellschaften der bislang vorherrschenden Vegetationsformen kommen. Auswirkungen auf angrenzende Strukturen durch Grundwasser-Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Ein großflächiger Verlust von Vegetationsdecken führt zu einer Veränderung des Kleinklimas. Der Verlust bislang landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen zieht eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsmöglichkeiten und -qualitäten nach sich.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, den geringen ökologischen Standortqualitäten und den geplanten innergebietslichen Aufwertungsmaßnahmen sind die Eingriffe in die Schutzgüter als unerheblich bzw. wenig erheblich zu beurteilen. Insofern kommt es hier auch zu keinen planungsrelevanten Wechselwirkungen.

### **9.9 Kumulative Wirkungen**

Das Baugebiet stellt die räumliche Erweiterung des Baugebietes „Heide II“ dar. Trotz einer siedlungsstrukturellen Arrondierung und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen kann eine visuelle Abschirmung des Siedlungskörpers nur teilweise und nach entsprechendem Wachstum der Gehölze erfolgen.

Durch die Erweiterung ist mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen zu rechnen, weshalb deren Leistungsfähigkeit ausreicht, so dass keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten sind.

### **9.10 Einschätzung der Erheblichkeit**

Beeinträchtigungen einzelner Schutzgutfunktionen mit hoher Bedeutung sind immer erheblich. Über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen in Potenziale und Funktionen allgemeiner Bedeutung ist im Einzelfall zu entscheiden. Aus der Konfliktanalyse werden vor allem folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen als erhebliche Eingriffe eingestuft:

- Zusätzliche Versiegelung von Boden und damit einhergehender Verlust aller Bodenfunktionen

Für die sonstigen Schutzgüter konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt werden.

## **10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zielen zunächst auf eine Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Wie zuvor dargestellt, ist vor allem die mit der Überbauung verbundene Bodenversiegelung erheblich. Ein funktionaler Ausgleich kann nur durch Entsiegelung an anderer Stelle erreicht werden. Diesbezüglich geeignete Flächen stehen jedoch als Ausgleichsmaßnahme regelmäßig nicht zur Verfügung, so dass hier kein funktionaler Ausgleich erfolgen kann.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

### **10.1 Schutzgut Mensch**

Da die Durchgängigkeit des für die Naherholung bedeutsamen Fußweges entlang der Ostgrenze des Baugebietes auch nach dem teilweisen Umbau zur Stichstraße erhalten bleibt, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Hinsichtlich des für die Naherholung relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die zu einer visuellen Abschirmung des Wohngebietes beitragen wie auch eine gestalterische Dominanz der Gebäude möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen.

Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

- Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Gebäudehöhen
- Festsetzung eines privaten Pflanzstreifens zur Eingrünung und Abschirmung der Wohnbebauung nach außen hin.

### **10.2 Schutzgut Boden**

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes „Heide II“ ist zwangsläufig mit der Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung von natürlichen Böden verbunden. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

- Begrenzung der max. Versiegelung durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4)
- Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) der Vorgartenbereiche ist nicht zulässig
- Festsetzung zur Verpflichtung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie auf den nicht durch die Rückhalte mulde beanspruchten Flächen

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes Vorort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.
- Verwendung von Teilen des wertvollen Oberbodens und Auftrag auf Flächen mit Böden von geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit
- Während einzelner Bauphasen darf zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) sind anzuwenden.

### **10.3 Schutzgut Wasser**

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagwasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagwasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Begrenzung der max. Versiegelung durch Vorgaben zum Maß der Nutzung (GRZ 0,4)
- Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) der Vorgartenbereiche bzw. die Gestaltung mit Splitt ist nicht zulässig

#### **10.4 Schutzgut Klima/Luft**

Für die unbebauten Flächen werden im Bebauungsplan verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Diese Begrünungsmaßnahmen können einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen auch zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht bebauten, bebaubaren Flächen (Minimierung der Aufheizung).
- Festsetzung eines privaten Pflanzstreifens zu den landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten hin.

#### **10.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Möglichkeiten zur Minimierung sind begrenzt. Hauptsächlich soll durch die Sicherung der Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen das Wohngebiet ein Mindestmaß an Lebensraum für verschiedene Arten gesichert und die Auswirkungen des Gebiets gemindert werden.

- Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten
- Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes durch Beschränkung der Versiegelung auf den Baugrundstücken (GRZ 0,4)
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowohl für private Freiflächen als auch auf den nicht durch die Rückhalte mulde beanspruchten Flächen
- Festsetzung eines privaten Pflanzstreifens zur Abgrenzung des Wohngebietes nach außen hin

Insgesamt kann durch die Maßnahmen der Eingriff funktional ausgeglichen werden.

#### **10.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die vollständige visuelle Einbindung der Gebäudekörper ist aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nur bedingt möglich. Folgende Maßnahmen können als Minderungen der Eingriffe betrachtet werden:

- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen
- Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietsrandes mittels privaten Pflanzstreifens und der Baugrundstücke (zur Sicherstellung eines Mindestmaß an Durchgrünung und Einbindung)

#### **10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen.

Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden die für die geplante Überbauung vorhersehbaren Auswirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beschrieben. Vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden dabei Maßnahmen entwickelt und, soweit mit den sonstigen abwägungsrelevanten Belangen vereinbar, als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Unter der Berücksichtigung dieser Bebauungsplaninhalte können abschließend die dann verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bewertet werden.

Ein ökologischer Ausgleich ist jedoch nach den Verfahrensbestimmungen des § 13a BauGB rechtlich nicht geboten.

### **11.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Im Rahmen einer Bilanzierung wird die bei Realisierung des Bebauungsplanes eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche rechnerisch ermittelt.

Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der geplanten Grundflächenzahl und den auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der Grundflächen berücksichtigt und differenziert bewertet. Die Flächenaufteilung gemäß geplanter Nutzungen erfolgt in zusammengefassten Einheiten, wobei gegebenenfalls verschiedene Biotoptypen bzw. Bodenfunktionen entsprechend ihres Anteils einer Fläche zugeordnet werden. So werden beispielsweise die Flächen mit verpflichtenden Gehölzstreifen einschließlich Säumen, überbaubare und sonstige zu begrünene Flächen differenziert erfasst.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche des geplanten Gebietes beträgt gem. vorliegendem Bebauungsplan 3.330 qm.

Berechnet wird im Folgenden aber nur der Teil, welcher durch diesen Bebauungsplan neu als Baufläche hinzukommt. Das südliche, bereits umgesetzte Bauvorhaben wird nicht in die Berechnung mit einbezogen, da es hier zu keiner Veränderung mehr kommen wird.

**Eingriffsbereiche, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans „1. Erweiterung – Heide II“ resultieren:**

Bezeichnung	Fläche	davon versiegelt	Bemerkung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1.701 qm	0	Intensive Nutzfläche
unbefestigter Feldweg Abzweig „Flurstraße“	ca. 26 qm	0	
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.961 qm</b>	<b>ca. 0 qm</b>	

**Eingriffsbereiche nach der Planung**

Bezeichnung	Fläche	Neuversiegelung	Bemerkung
Bauflächen gesamt			
<i>allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 3.070 qm	ca. 1.842 qm	1.701 X 0,6 (GRZ) (0,4 mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit um 0,2)
angerechneter Teil auf der landwirtschaftlichen Fläche	ca. 1.701 qm	ca. 1.021qm	
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	ca. 260qm		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 260 qm	ca. 260 qm	
<b>Gesamt</b>	<b>1.961 qm (0,19 ha)</b>	<b>max. 1.281 qm (0,12 ha)</b>	

Unter Berücksichtigung des bereits bebauten und teilversiegelten Grundstücks im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „1. Erweiterung – Heide II“ ergibt sich somit eine mögliche Neuversiegelung durch den Bebauungsplan von 0,12 ha.

**12 Ausgleichskonzeption**

Dem potenziellen Eingriff stehen verschiedene auf dem Baugrundstück vorgesehene Aufwertungsmaßnahmen gegenüber. Hier ist insbesondere der randliche Gehölzstreifen zu nennen, der ca. 320 qm Fläche einnimmt. Zudem wird festgesetzt, dass je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen ist. Bei Umsetzung dieser Maßnahme wird eine günstige Begrünung des Baugrundstücks gewährleistet. Dadurch kann der Eingriff in das Landschaftsbild verringert werden. Zusätzlich sind hiermit Positivwirkungen auf das Klima und als Lebensraum insbesondere für die Avifauna verbunden.

Zusammenfassend kann der mit der Überbauung verbundene Eingriff durch die umfassend festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück als ausgeglichen angesehen werden. Obgleich der ökologische Ausgleich nicht geboten ist, erscheint es sachgerecht diese Maßnahmen auch zur Eingrünung des Siedlungskörpers in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **13 Maßnahmen zur Überwachung der nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen für das Monitoring relevant. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.