

Vorentwurf

**Ortsgemeinde Börstadt
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt“**

Aufgestellt: Rockenhausen, im November 2025

Auftraggeber : Projekt Invest GmbH
77963 Schwanau

Projekt : Ortsgemeinde Börstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt“

Erstellt durch : mb.ingenieure GmbH
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Projektbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen, Begründung und Hinweise mit integriertem Umweltbericht	

Ortsgemeinde Börrstadt
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt“
im Regelverfahren

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen, Hinweise
und Begründung
mit integriertem Umweltbericht

Planungshoheit:

Entwurfsverfasser:

.....
T. Windecker, Ortsbürgermeister

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen im November 2025

Beilage 2.0 - Begleitheft zum Bebauungsplan**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 11. Öffentliche und Private Grünflächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasser
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Artenschutz
- C 11. Verkehrsgutachten und verkehrstechnische Anbindung L 401

D Anhang zum Satzungstext

Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Planungsanlass
- E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 3. Übergeordnete Planungen
- E 4. Planinhalte und Abwägung
- E 5. Flächenangaben
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

F Umweltbericht

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

G Zusammenfassende Erklärung

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

2.0 Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. S. 4147) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

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

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt.
- b. Zulässig ist ein Nahversorgungsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment einschließlich Bäckereiverkaufsstelle und den dazugehörigen Zufahrten und Stellplätzen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthaltsräume für Personal, Werbeanlagen, Abfallflächen und alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Nahversorgungsmarktes erforderlichen Einrichtungen zulässig.
- c. Die zulässige Verkaufsfläche (VK) beträgt insgesamt max. 799 m².
- d. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 9 Abs.2 BauGB).

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,9
Zahl der Vollgeschosse :	I

- b. Die zulässige maximale Verkaufsfläche (VK) wird mit 799 m² festgesetzt.
- c. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag durch die maximale Firsthöhe (FH_{max}) gemessen ab dem unteren Bezugspunkt mit 8,50 m festgesetzt. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen,

Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

- d. Als unteren Bezugspunkt wird die Oberkante des Fußbodens mit 257,80 m NHN festgesetzt.
- e. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaikmodule) sind von der Begrenzung des höchstzulässigen Flächenanteils ausgenommen.

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

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen.

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

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche baulichen Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.
- c. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Laderampen, Treppenanlagen mit der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen und Oberflächenbefestigungen (z.B. Asphalt- oder Pflasterbeläge, Zuwegungen/Zufahrten, Hofflächen) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21 a BauNVO)

- a. Für das Sondergebiet sind Flächen für einen öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- c. Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Gebiet zulässig.

A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,50 m als Zu- und Ausfahrt festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.

Die im Plangebiet gelegene Fläche der Landesstraße L 401 wird als öffentliche Verkehrsfläche „Landesstraße“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) mitgeteilte planerische Absicht, den Straßenabschnitt im Zuge der städtebaulichen Entwicklung künftig als Ortsdurchfahrt zu führen. Die Festsetzung umfasst ausschließlich die räumliche Lage der Verkehrsfläche. Die baulichen Vorgaben zur Ausgestaltung des Straßenraumes werden durch diesen Bebauungsplan nicht getroffen.

Entlang der Kreisstraße K 46 wird eine Bauverbotszone von 15,00 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahnkante festgesetzt. Innerhalb dieser Bauverbotszone sind bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBauO Rheinland-Pfalz unzulässig.

A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von öffentlichen Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden. Beton -und Asphaltdecken sind unzulässig.
- c. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- oder sonstige vollflächigen Steinbeläge mit und ohne Vlies oder Folie sind unzulässig. Artenarme, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Bepflanzung, sowie Kunstrasen und sonstige artenarme Oberflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Aufenthaltsbereich dienen, sind nicht erlaubt.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

- e. Als **Ausgleichsmaßnahme A1** ist für die Stellplatzflächen eine Begrünung festzusetzen, die aus klimatischen Gründen insbesondere aus einer Überstellung mit Bäumen bestehen soll. Als Mindestbegrünung ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung je 6 Stellplätze vorzusehen, wobei der Baum den Stellplätzen direkt zugeordnet sein und einen Mindest-Pflanzstandort von 6 m² offene vegetationsflächige Fläche erhalten muss.
- f. Als **Ausgleichsmaßnahme A2** ist die Grünfläche mit heimischen Gehölzgruppen bis zu 30 % zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Es ist ein Pflegeschnitt pro Jahr notwendig. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren.
- g. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind

A 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a BauGB)

Die Entwässerung der Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasserableitung und Niederschlagswasserbeseitigung/-rückhaltung erfolgen getrennt. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird zwischengepuffert und gedrosselt zum angrenzenden Graben abgeleitet. Des Weiteren ist eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes Baugrundgutachten empfohlen.

Es wird auf das erarbeitete Entwässerungskonzept (vorläufige Fassung) verwiesen.

A 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

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

A 11. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt.

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

Hinweis:

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

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

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0°—45° zulässig.

Für Hauptgebäude mit Flachdächern wird eine Dachneigung von 0°— 5° (Mindestmaß-Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

b. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig. Im Geltungsbereich ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon von bis zu 7,00 m zulässig.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

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

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

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

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

C 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3. Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genauere Schichtenaufbau in Abhängigkeit von der Berechnung festzulegen.

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

C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

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

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

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

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

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zu den Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 5. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

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

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 6. Sonstige Unklarheiten

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

C 7. Erdwärme

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

C 8. Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasserableitung und Niederschlagswasserbeseitigung/-rückhaltung erfolgen getrennt. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird zwischengepuffert und gedrosselt zum angrenzenden Graben abgeleitet. Des Weiteren ist eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wird ein entsprechendes Baugrundgutachten empfohlen.

Hinweis: Es wird auf das erarbeitete Entwässerungskonzept (vorläufige Fassung) verwiesen.

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind durch Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d. h.

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

Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten. Bei der Herstellung von privaten Straßen, Zufahrten, Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Schmutzwasserbeseitigung:

In der Landesstraße L 401 ist in Höhe des geplanten Marktes ein Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden. Die Schmutzwasserableitung ist somit gewährleistet.

Wasserversorgung:

Ebenfalls in der Landesstraße L 401 ist eine Versorgungsleitung DN 150 vorhanden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Bezüglich der Löschwasserbereitstellung erfolgt die Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr.

C 9. Kampfmittel

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

Im Jahr 2021 wurde flächendeckend für die Verbandsgemeinde Winnweiler ein entsprechender Bericht zur Luftbildbewertung der Kampfmittelsituation erarbeitet und mögliche Belastungen mit Bombenblindgängern durchgeführt. Hierbei wurde die Ortsgemeinde Börstadt unter Zugrundelegung der in den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumungen des Bundes (BFR KMR, September 2018, Herausgeber BMI/ BMVg) eingeführten Kategorisierung von kampfmittelverdächtigen und -belasteten Flächen zur **Kategorie 2** zugeordnet (gemäß dem Zitat BFR KMR, S. 46 bedeutet dies: „Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt.“). Laut dem Bericht wurden vor allem entlang der Bahntrasse sowie der Landesstraße L 401 bspw. Verteidigungsanlagen (Stellungen und Gräben) sowie Bomben- und Artillerietrichter gefunden.

Im Zuge des Bauvorhabens sind demnach weitere Maßnahmen erforderlich. Für die Überprüfung auf Kampfmittel sind durch eine Fachfirma für Kampfmittelräumung (§ 7 SprengG) entsprechende Vorgehensweisen zu berücksichtigen. Für weitere Informationen wird entsprechend auf den Bericht verwiesen.

C 10. Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutz dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände“ (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Ergänzend ist auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)- Nestschutz hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätten oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

C 11. Verkehrsgutachten und verkehrstechnische Anbringung L 401

Die Zufahrt zum Nahversorgungsmarkt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und an die L 401 angebunden. Die konkrete Ausgestaltung der Einmündung (z. B. Linksabbiegestreifen, Aufweitungen, Querungshilfen) richtet sich nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens und den Vorgaben des LBM. Derzeit wird ein entsprechendes Verkehrsgutachtens für den Planbereich erarbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse werden bis zur 2. Offenlage dargelegt.

Die förmliche Widmungsänderung der Landesstraße zur Ortsdurchfahrt erfolgt durch den LBM. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine rechtliche Widmungsentscheidung, berücksichtigt jedoch die vom LBM bestätigte planerische Einstufung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Börstadt, den

Für die Ortsgemeinde

.....
T. Windecker, Ortsbürgermeister

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

D Anhang zum Satzungstext

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden.

♦ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Trauben-Eiche	(Quercus robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

♦ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

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

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

♦ Saatgut

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbindender Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Börstadt beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt“ (A~ 0,59 ha) um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes am nördlichen Rand der Gemeinde Börstadt im Ortsteil Theresienhof am Ortseingang an der L 401 zu schaffen.

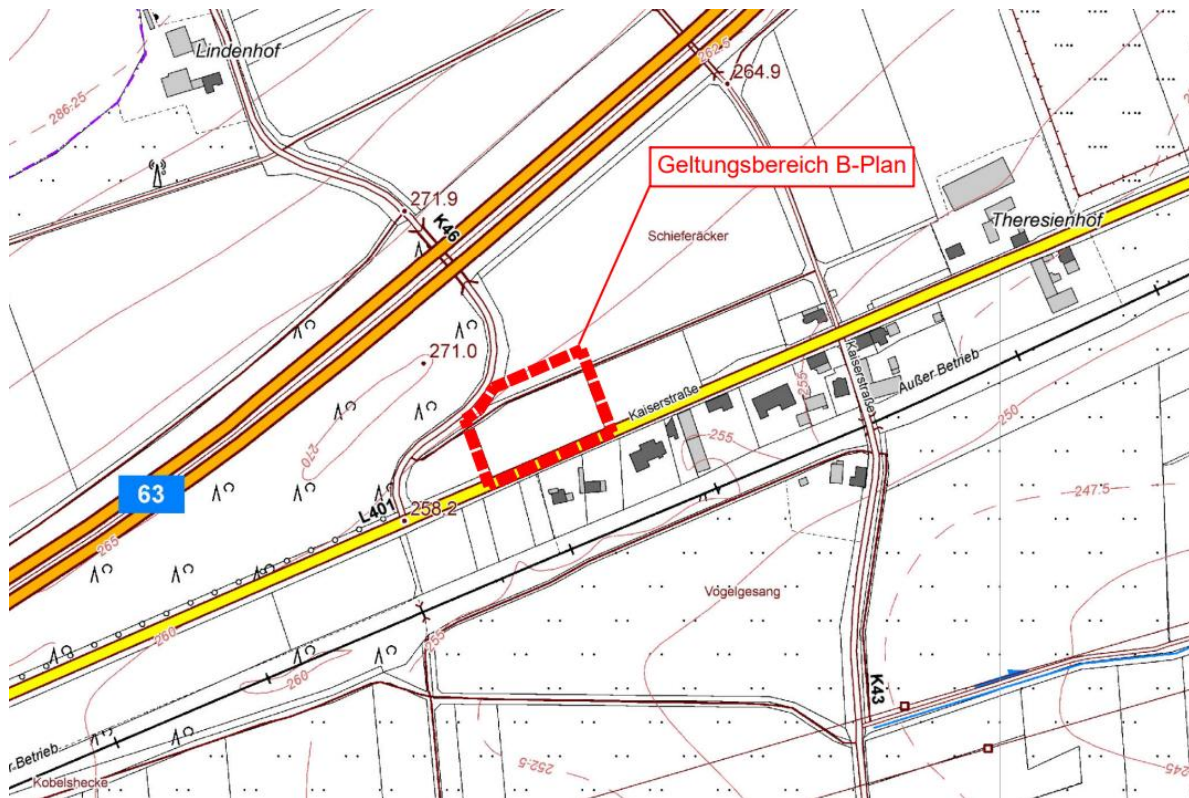


Abb.1: Übersichtslageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Vorgesehen ist die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 m². Der Markt soll im vorderen Bereich eine Stellplatzanlage mit 54 Stellplätzen sicherstellen.

Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes soll die Nahversorgung der Gemeinde Börstadt sowie der umliegenden Ortschaften mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Aktuell besteht die Fläche größtenteils aus landwirtschaftlichen Flächen. Südlich verläuft die Landesstraße L 401 und im Nordwesten die Kreisstraße K 46. Östlich und westlich wird das Plangebiet ebenfalls von Ackerflächen eingefasst.



Abb.2: Luftbildauszug mit Plangebiet

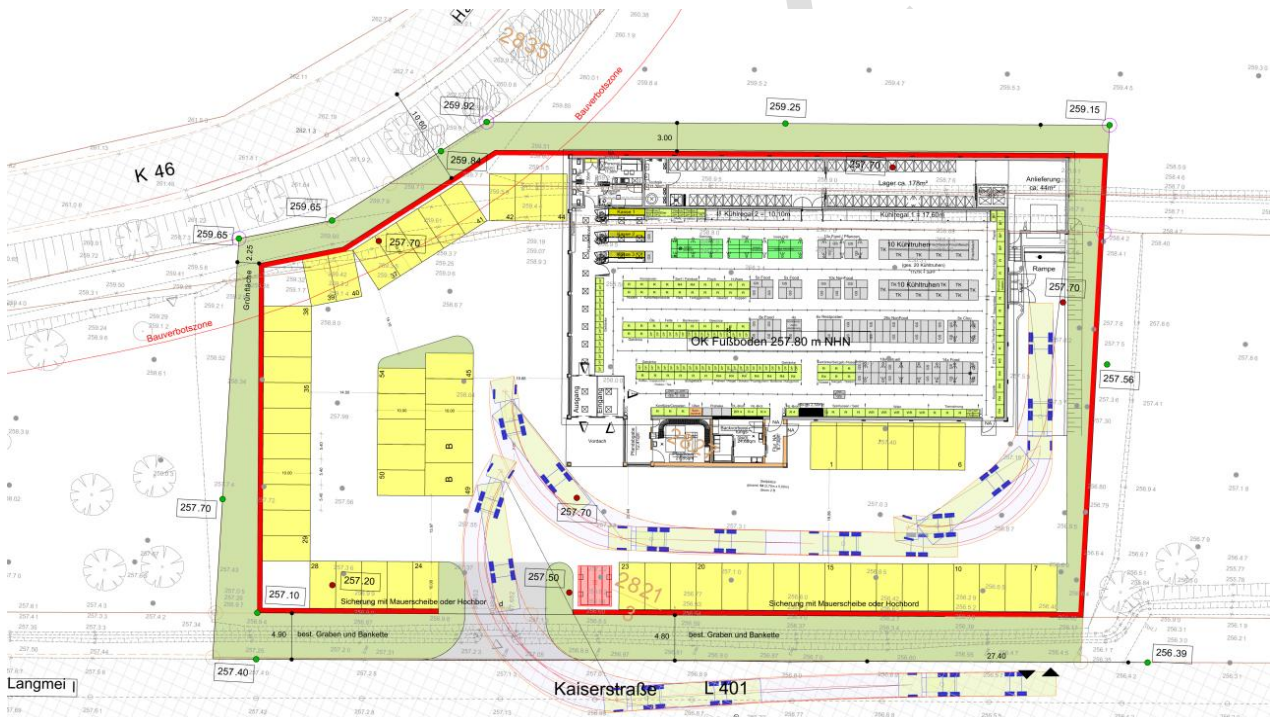


Abb.3: Konzeptdarstellung NORMA-Markt (Stand November 2025)

Die verkehrstechnische Anbindung an das Grundstück erfolgt über die Landesstraße L 401 mit einer 8,50 m breiten geplanten Zu- und Ausfahrt zur Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die bisher als „freie Strecke“ geführte Landesstraße L 401 hinweg erweitert, da der Landesbetrieb Mobilität den betreffenden Abschnitt im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung als geplante Ortsdurchfahrt einstuft. Zur städtebaulichen Ordnung

und Sicherung der Anbindung des Plangebietes ist es erforderlich, die Lage der Landesstraße im Plan räumlich zu erfassen.

Das geplante NORMA-Gebäude wird nordöstlich der Fläche vorgesehen. Die Anlieferung wird im östlichen Bereich des Gebäudes erfolgen.

Die Grundstücksfläche wird von einer Ortsrandeingrünung zur Abgrenzung der angrenzenden Ackerflächen eingefasst. Die restliche Fläche wird als Fahrbahn sowie Stellplatzflächen genutzt. Innerhalb des Baugebietes im südlichen Bereich ist ein bestehender Graben parallel zur L 401 zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden, der in der Nutzung weiterhin erhalten und sichergestellt werden soll. Außerdem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Erschließung ermöglicht werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes und Entwässerungskonzeptes wurde die mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen beauftragt.

E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt" umfasst entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2821 (teilweise), 2821/3, 2827, 2829 (teilweise) und 2831 (teilweise) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u. a. die angrenzende Bauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und vorhandenen Zäsuren berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,59 ha.

E 3. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm

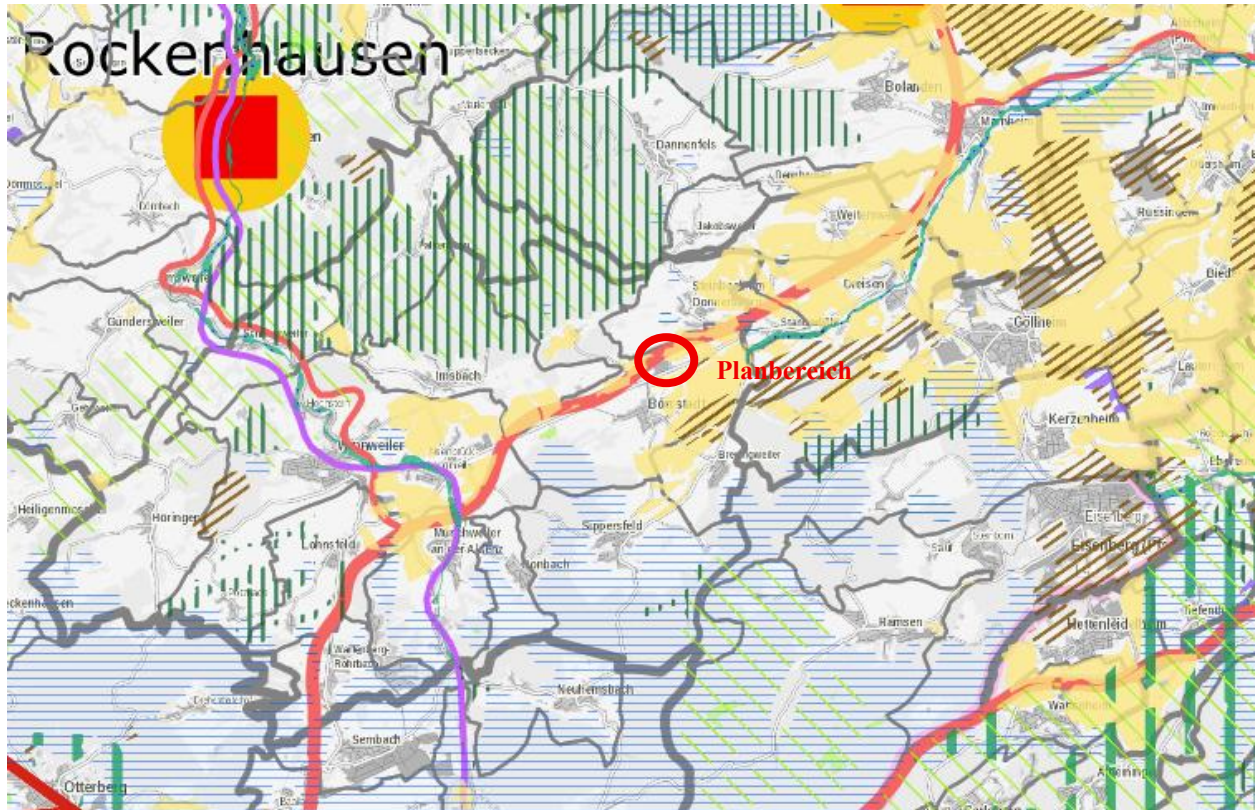


Abb.4 Auszug LEP IV RLP; Bereich VG Winnweiler

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bildet den übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung im Land und ist für alle Gemeinden verbindlich zu beachten. Für die Ortsgemeinde Börstadt und den Ortsteil Theresienhof ergeben sich daraus insbesondere folgende grundlegende Leitlinien:

- Börstadt wird als ländlich geprägte Gemeinde eingeordnet. Das LEP IV verfolgt hier das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Ortskerne zu stärken, die Grundversorgung dauerhaft zu sichern und die Lebensqualität in den kleineren Siedlungen zu erhalten.
- Für Börstadt und insbesondere für kleine Ortsteile wie Theresienhof gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Neue Bauvorhaben sollen vorrangig innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur realisiert werden. Die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Ausweitung der Siedlungsränder sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Das LEP IV stellt hohe Anforderungen an den Schutz der natürlichen Ressourcen und des Landschaftsbildes. Für Börstadt bedeutet dies, dass Eingriffe in die freie Landschaft sorgfältig zu prüfen und möglichst zu vermeiden oder auszugleichen sind. Die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft soll erhalten und weiterentwickelt werden.

- Als Gemeinde im ländlichen Raum soll Börstadt gut an zentrale Versorgungs- und Verwaltungsstandorte angebunden bleiben. Das LEP IV betont die Sicherung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie die Stärkung eines funktionsfähigen ÖPNV.
- Aufgrund des demografischen Wandels verfolgt das LEP IV das Ziel, die örtliche Daseinsvorsorge langfristig zu sichern. Für Börstadt bedeutet dies eine am Bedarf orientierte Entwicklung von Wohnraum sowie die Stärkung ortsnaher Angebote und sozialer Infrastrukturen.
- **Beachtung Z 59:**
Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
→ **Erläuterung Z 59:**
 - „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der »grünen Wiese«. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte zu prüfen.“

Regionaler Raumordnungsplan

Im aktuellen Raumordnungsplan Westpfalz IV trägt die Ortsgemeinde Börstadt die Funktion „Siedlungsfläche Wohnen“. Das betroffene Plangebiet ist jedoch als „Sonstige Freifläche“ eingetragen. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und Nutzungskonflikte auszuschließen.

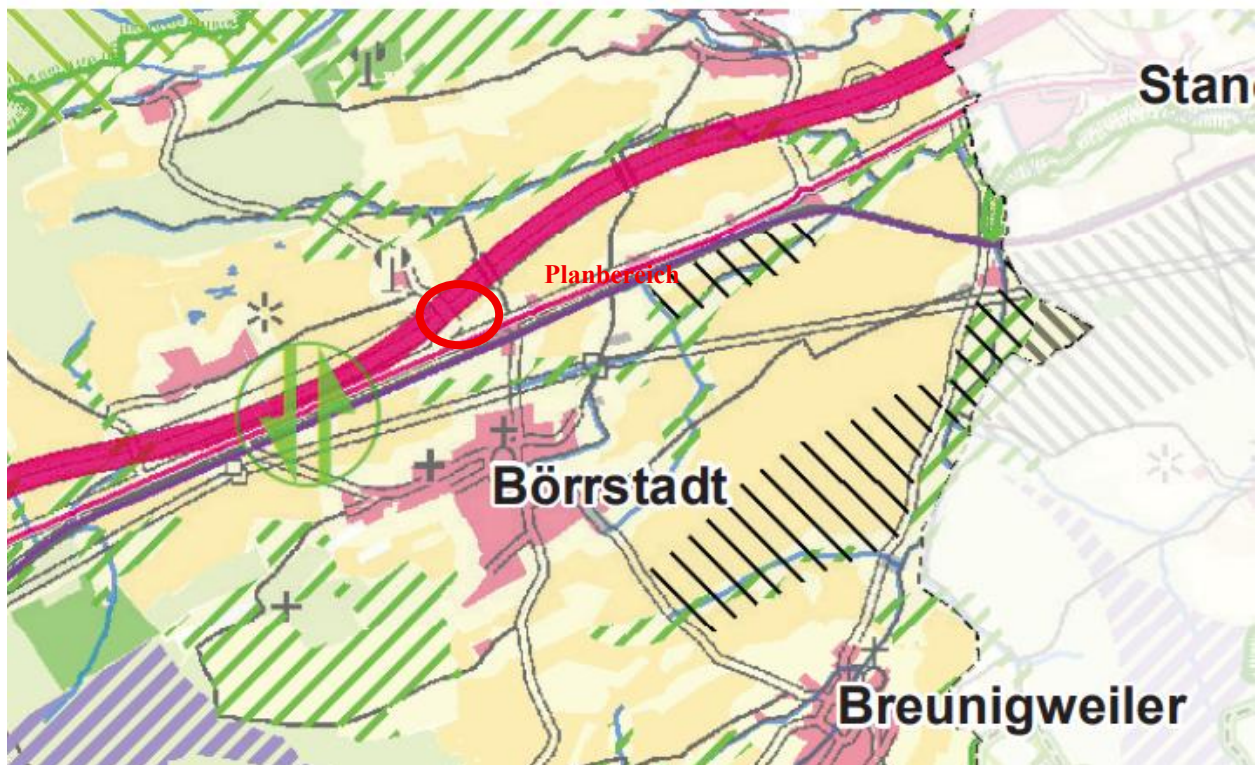


Abb.5: Auszug ROP Westpfalz IV Bereich OG Börstadt

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand November 2025) der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die betroffene Plangebietsfläche als Gewerbefläche vorgesehen. Im Zuge der weiteren Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen des Bereiches als „Sonderbaufläche“ mit der Nutzung als Nahversorgungsmarkt berichtigt (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB).

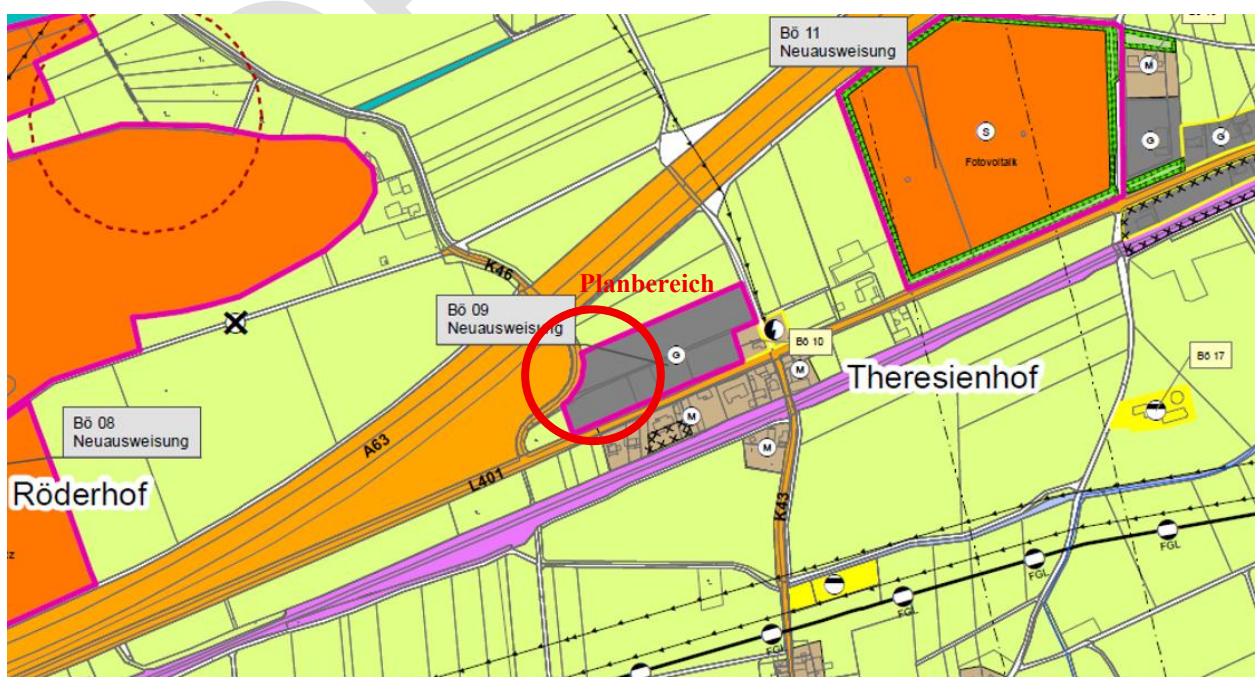


Abb.6: Auszug aus Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler (Entwurf)

Gewerbestudie und Einzelhandelskonzept der VG Winnweiler

Für die Verbandsgemeinde Winnweiler wurde im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand August 2019) eine entsprechende Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen durchgeführt, worunter auch die Ortsgemeinde Börstadt Bestandteil der Untersuchung war. Es wird entsprechend auf den Bericht verwiesen.

Darüber hinaus wurde von der Verbandsgemeinde Winnweiler ein Einzelhandelskonzept durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erarbeitet (Stand Februar 2016). Dabei ließ sich feststellen, dass in räumlicher Hinsicht die Konzentration von Einzelhandelsbestand größtenteils in der Ortsgemeinde Winnweiler vorhanden ist, der auch die Funktion eines Grundzentrums vertritt. Im Gewerbegebiet „Jakobstraße/ Industriestraße“ befinden sich derzeit drei Märkte (Netto-Markt, Edeka-Markt und ein Aldi-Markt). In den restlichen Gemeinden lassen sich keine derartigen Einzelhändler auffinden. In der Ortsgemeinde Börstadt ist nur ein Baustoffhändler mit angeschlossenem Baumarkt aufzufinden. In den restlichen Gemeinden sind vereinzelte Kleinstbetriebe aufzufinden. Die GMA stellte demnach fest, dass eine „unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung“ vorhanden ist in der VG Winnweiler.

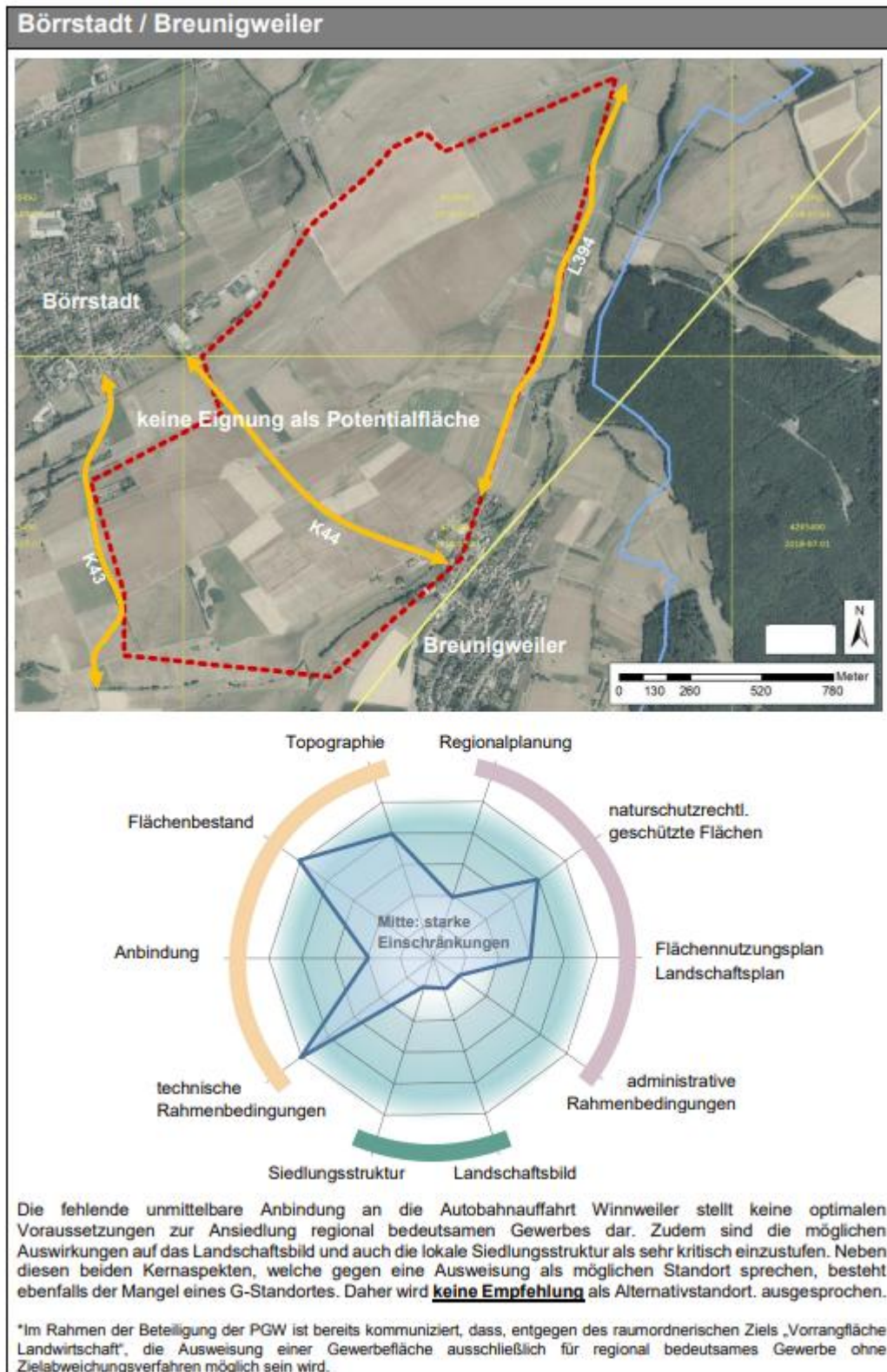


Abb.7: Auszug Gewerbestudie, Bereich Börstadt

E 4. Planinhalte und Abwägung

E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ zur Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes in Form eines NORMA-Marktes festgesetzt. Die angestrebte Nutzung entspricht angesichts der engen Ausrichtung auf einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keinem der nominierten Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB. Als Nutzungen wird der NORMA-Einkaufsmarkt einzeln mit seiner jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Die zulässigen Nutzungen stehen gemäß § 12 (3a) BauGB unter dem Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zu deren Realisierung verpflichtet.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landschaftspflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Sondergebiet durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Die planerischen Vorgaben des Vorhabenträgers beinhalten die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit ebenerdigen Wegeverbindungen für Kundenzugang und Warenbewegungen. Diese Nutzungsanforderung kann nur durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Baukörper realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Baukörper wird deshalb auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ_{max}) von 0,9 festgesetzt, was den höchsten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschreitet. Die Obergrenzen werden bewusst ausgenutzt, um eine möglichst hohe Verdichtung in den baulich genutzten Bereichen des Plangebiets zu erreichen. Dies ist dadurch bedingt, dass für das geplante Vorhaben aufgrund des bestehenden und prognostizierten Kundenverkehrs ein höherer Stellplatzbedarf erforderlich wird und nur eine begrenzte Grundstücksfläche verfügbar ist. Somit kann durch eine GRZ von 0,9 eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleistet und eine effektive Nachverdichtung erzielt werden. Die zulässige Gesamtversiegelung für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,9 etwas oberhalb der Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO angesetzt. Die zugelassene Überschreitung für

Nebenflächen entspricht dem derzeit bereits erreichten Maß der Bebauung, so dass keine zusätzliche Versiegelung erfolgen wird.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 799 m² beschränkt. Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von 799 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit vom geplanten NORMA-Einkaufsmarkt nicht überschritten.

Für technische Aufbauten des Nahversorgungsmarktes, wie z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden. Um die erneuerbaren Energien zu fördern und dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB von der flächenmäßigen Beschränkung ausgenommen.

E 4.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da aufgrund der Größe der gewerblichen Nutzung die Gebäudelänge von mehr als 50,00 m erforderlich wird.

E 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung, etc.).

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für den ruhenden Verkehr bzw. für den Kunden- und Personalverkehr sind im Plangebiet ca. 54 PKW-Stellplätze vorgesehen, darunter auch Stellplätze für Beeinträchtigte.

Die Lage der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grund-

stücksfläche festgelegt. Durch das Baufenster wird eine Anordnung im Nordosten des Grundstücks vorgegeben, so dass die Freifläche / Parkplätze Richtung Süden und Westen ausgerichtet werden. Das Baufenster erlaubt mit der Abmessung die Errichtung eines Vier-Gang-Marktes (Vorzugsvariante).

E 4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung an das Plangebiet festgesetzt. Die Zu- und Ausfahrt wird mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt.

Der geplante Nahversorgungsmarkt wird über eine neu herzustellende Zufahrt an die Landesstraße L 401 angebunden. Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) hat im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mitgeteilt, dass der betroffene Abschnitt der L 401 aufgrund der städtebaulichen Entwicklung künftig als Ortsdurchfahrt einzustufen ist. Die Gemeinde übernimmt daher die betreffende Straßenfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und setzt diese als öffentliche Verkehrsfläche- Landesstraße (Ortsdurchfahrt L401) fest. Die Festsetzung beschränkt sich auf die Lage der Straßenfläche. Die bauliche Ausgestaltung, Querschnittsdetails und verkehrstechnische Gestaltung verbleiben in der Zuständigkeit des LBM als Straßenbaulastträger.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation und einer möglichen Erforderlichkeit eines Linksabbiegestreifens an der Zufahrt, wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Einbindung in den Verkehrsraum werden mit dem LBM abgestimmt und fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Sichtfelder und Planungen des Zufahrtsbereiches werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens sowie den Vorgaben des LBM berücksichtigt.

E 4.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

E 4.7 Öffentliche und private Grünfläche

Südlich des Geltungsbereiches führt parallel zur Landesstraße L 401 ein bestehender Entwässerungsgraben vorbei. Dieser wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ im Bestand erhalten. Darüber hinaus ist eine private Grünfläche zu den

angrenzenden Nachbargrundstücken festgesetzt worden. Die private Grünfläche dient zur Ortsrandeingrünung und ist mit heimischen Gehölzen einzugrünen.

E 4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung:

Ermittlung des Biotopwerts vor dem B-Plan (Bestand)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		
HA0 - Ackerflächen	Intensiv bewirtschaftet	6			4.239	25.434
HH1- Böschung	Artenreiche Krautschicht	11			96	1.056
FN1- Graben mit intakter Fließgewässervegetation	Naturferne Bildung	8			115	920
VB2- Feldweg	Grasweg	9			294	2.646
KC- Randstreifen	Saumstreifen, naturfern	8			146	1.168
HJ2- Magerwiese	strukturarm	15			80	1.200
VA2- Landesstraße	Im Bestand bereits erhalten	0			944	0
				Summe	5.914 m²	32.424 BW

Ermittlung des Biotopwerts nach dem B-Plan (Planung)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]		
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)		0			1.420	0
HJ2 – Nutzgarten	Ortsrandeingrünung, Parkbereich (Ausgleichsmaßnahme A2)	9			725	6.525
VA0 – Verkehrsstraßen	Fahrbahn, Zu- und Ausfahrtsbereich	0			1.674	0
FN1- Graben mit intakter Fließgewässervegetation	Naturferne Bildung	8			107	856
KC- Randstreifen	Saumstreifen, naturfern	8			126	1.008
HN4-Mauer		0			125	0
HV3-Parkplatz	versiegelt	0			793	0
BF3 a – Einzelbaum	Junge Ausprägung (Ausgleichsmaßnahme A 1) 54 Stellplätze/ 6 = 9 Bäume	11			108	1.188

	→ Jeweils STU von 12 cm pro Baum = 12 m ² pro Baum → 9 Bäume x 12m ² = 108 m ²					
VA2- Landesstraße	Im Bestand bereits erhalten	0			944	0
				Summe	5.914 m²	9.577 BW
DEFIZIT	9.577 BW-32.424 BW= -22.847 BW					<u>- 22.847BW</u>

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren sollen:

Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahmen werden bis zur 2. Offenlage entsprechend ergänzt.

Hinweis:

Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

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

- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe max. und Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Extensive Entwicklung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum durch Bepflanzung
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Ortsrandeingrünung

E 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

E 4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen als wesentliche Merkmale der Gebäudegestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen.

E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,59 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	5.914 m²	100,00 %
2. Gebäudefläche	1.420 m²	24,01 %
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsfläche		
- Zu- und Ausfahrt, Fahrbahn	1.674 m²	28,31 %
- Mauer	125 m²	2,11 %
- Parkplatz	793 m²	13,41 %
- Landesstraße	944 m²	15,96 %
4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inkl. Private Grünfläche	725 m²	12,26 %
5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ Rand- bzw. Saumstreifen	107 m² 126 m²	1,81 % 2,13 %

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

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

E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Umweltbericht

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

Fachbeitrag Naturschutz (wird ergänzt bis zur 2. Offenlage)

Entwässerungskonzept

Verkehrsgutachten (wird ergänzt bis zur 2. Offenlage)

E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

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

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

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

F Umweltbericht

Innerhalb der Ortsgemeinde Börrstadt im Ortsteil Theresienhof wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt“ beabsichtigt (A= 0,59 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sicherzustellen.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus dem § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die bewertet sowie bilanziert und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt wurden. Für das Bebauungsplanverfahren ist begleitend die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig.

F 1. Einleitung

F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Börrstadt gehört zur Verbandsgemeinde Winnweiler und liegt im Kreisgebiet „Donnerbergkreis“. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Ortsgemeinde Börrstadt im Ortsteil Theresienhof inmitten von Ackerflächen, in direkter Nähe zum Ortsrand. Die Ortsgemeinde Börrstadt ist über die Landesstraße L 401 sowie über die Kreisstraßen K 46 und K 43 zu erreichen. Die betroffene Plangebietsfläche ist ebenfalls direkt über die L 401 sowie K 46 verkehrstechnisch zu erreichen. Der Charakter des Plangebietes wird durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und schließt an die Wohnbebauung im Süden in Ortsrandlage an.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 799 m² festgesetzt.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahmenbissowie der Ersatzmaßnahme kompensiert **(wird noch ergänzt bis zur 2. Offenlage).**

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,59 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	5.914 m²	100,00 %
2. Gebäudefläche	1.420 m²	24,01 %
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsfläche		
- Zu- und Ausfahrt, Fahrbahn	1.674 m ²	28,31 %
- Mauer	125 m ²	2,11 %
- Parkplatz	793 m ²	13,41 %
- Landesstraße L 401	944 m ²	15,96 %
4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inkl. Private Grünfläche	725 m²	12,26 %
5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ Rand- bzw. Saumstreifen	107 m² 126 m²	1,81 % 2,13 %

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

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

Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

1.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 11/ 2025).

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

1.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 27 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 11/2025).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

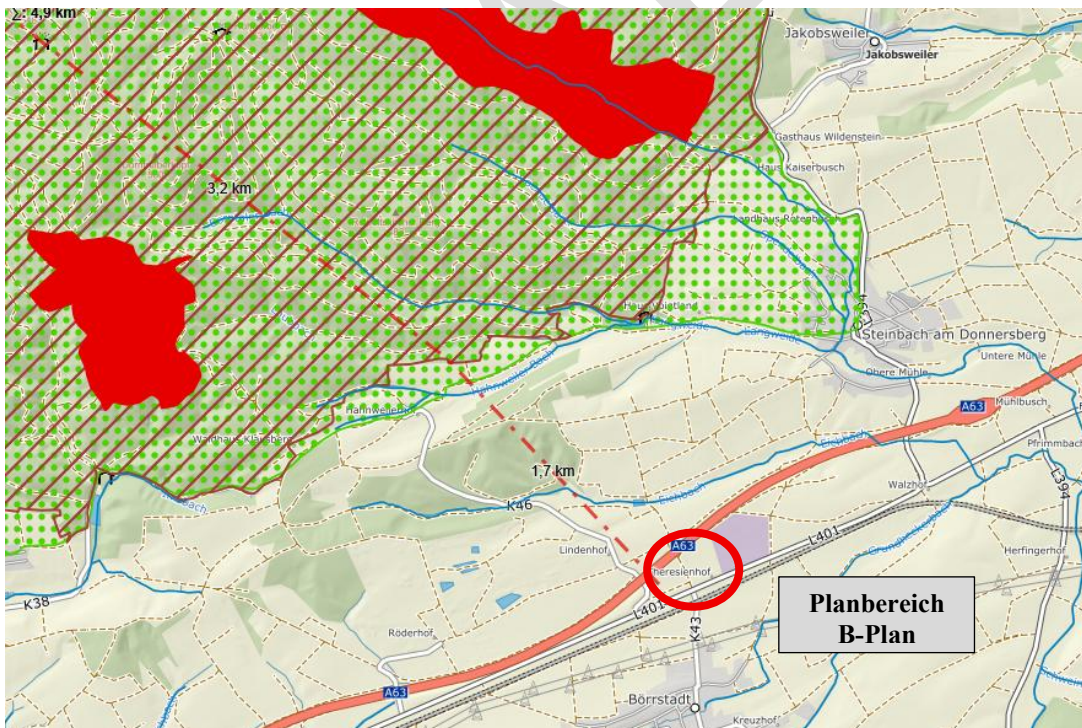


Abb.8: Auszug Geoexplorer RLP für OG Börstadt

Das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet sowie weitere Naturschutzgebiete sind in etwa 1,7 km Entfernung vom Plangebiet aufzufinden.

1.1.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete sowie hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 11/2025).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

1.1.4 Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine** gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG ausgewiesen.

Allerdings befinden sich in ausreichender Entfernung schutzwürdige Biotope und Biotopkomplexe:

- „Streuobstwiese am Ost Rand des Golfplatzes Röderhof“ (BT-6413-1172-2010) → NW vom Plangebiet
- „Nasswiese im Kreuzgrund“ (BK-6413-0300-2010) → NW vom Plangebiet

Beide Biotope befinden sich etwa 385 m nordwestlicher Entfernung vom betroffenen Plangebiet.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind **nicht** zu erwarten.

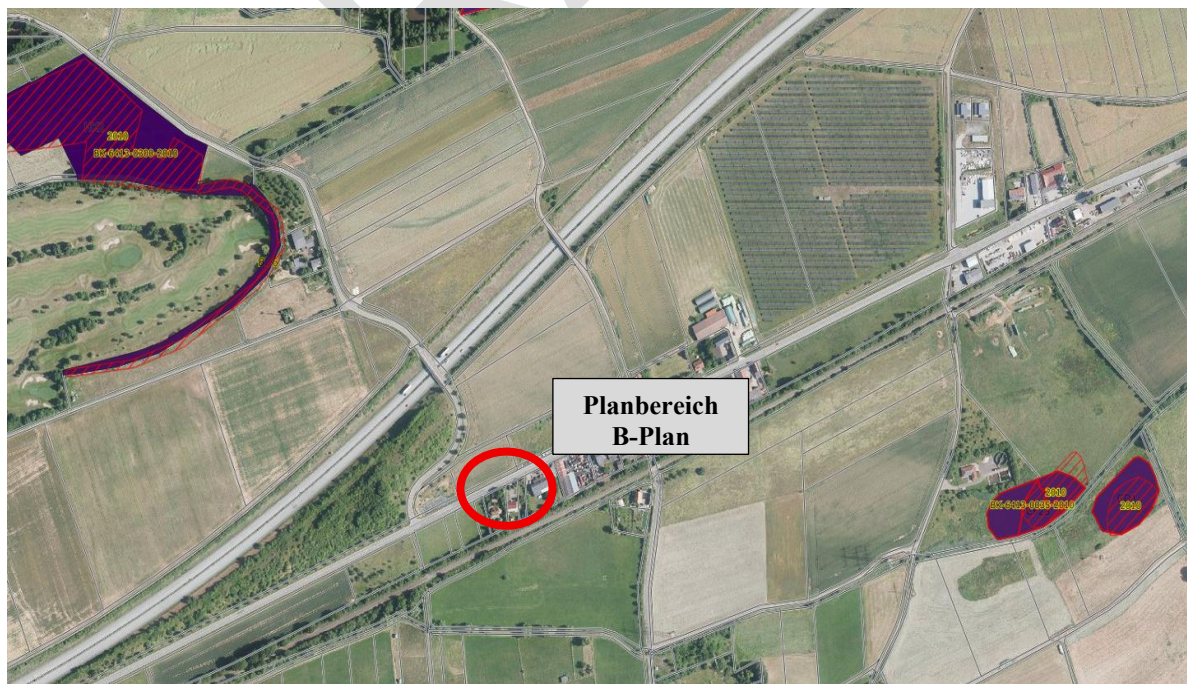


Abb.9: Auszug Biotopkataster LANIS RLP für die OG Börrstadt OT Theresienhof, Stand November 2025

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

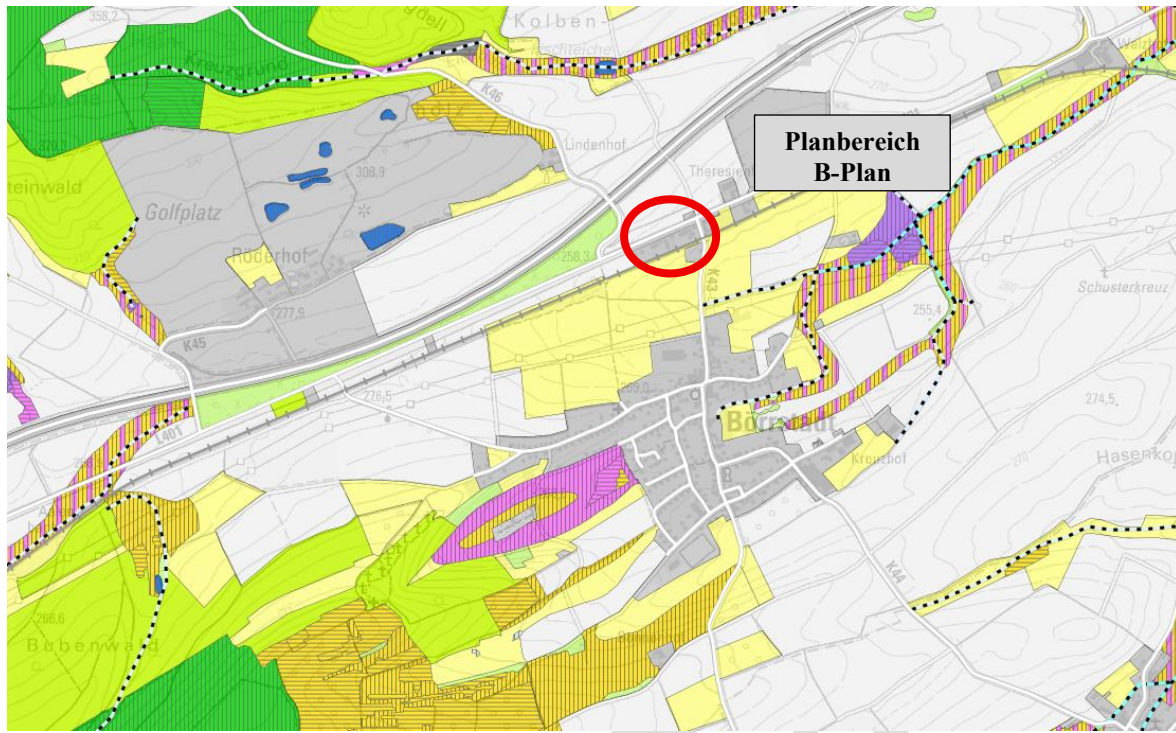


Abb. 10: Auszug Planung Vernetzter Biotopsysteme für OG Börstadt

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes (mit Ausnahme der Siedlungsbereiche) landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt. Ausgehend von den naturräumlichen Gegebenheiten entwickelt die Planung Vernetzter Biotopsystem (VBS) Zielvorstellungen

- zum Erhalt naturnaher Lebensräume,
- zur Entwicklung naturnaher Lebensräume und
- zur biotoptypenverträglichen Nutzung.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht vorwiegend für das Plangebiet eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen, Rebfluren und Obstplantagen vor.

Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Planbereich tangieren keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes.

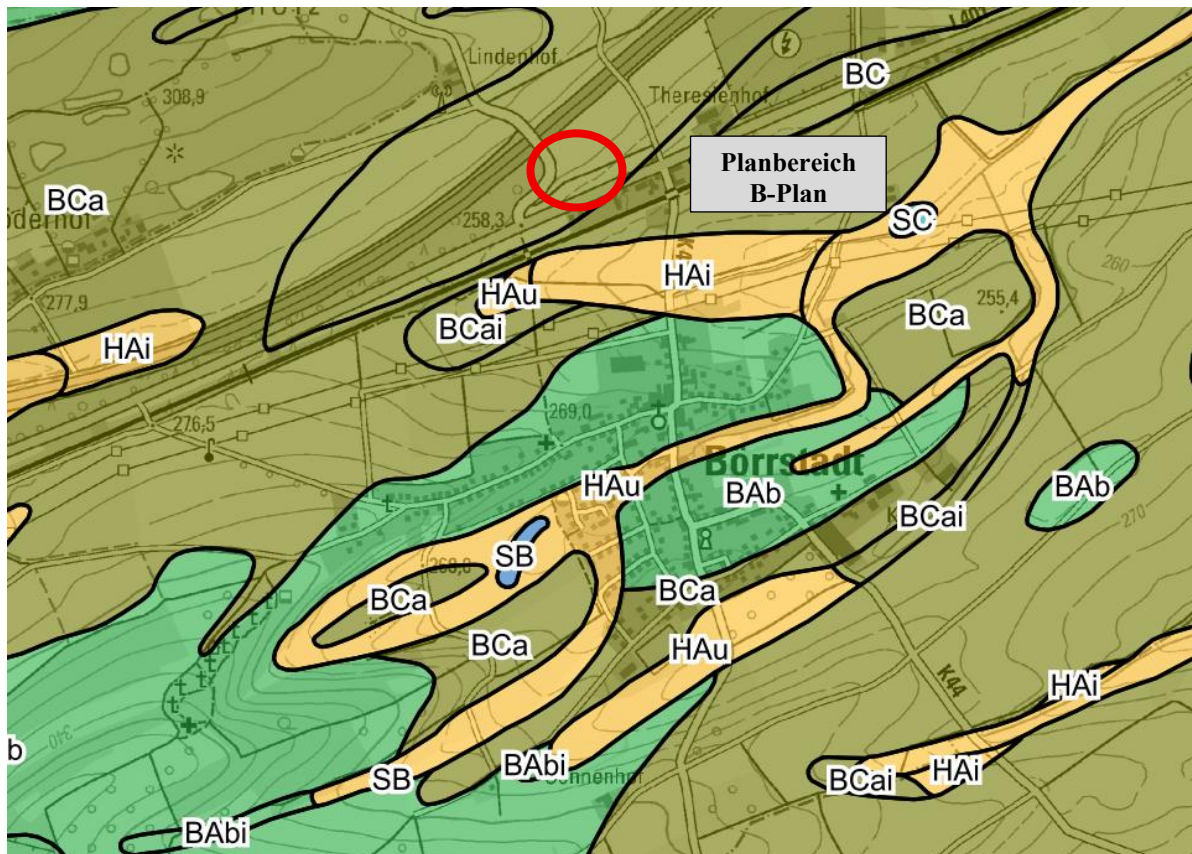
Heutige Potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)

Abb. 11.: Auszug Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) für OG Börstadt

Im Hinblick auf die heutige potenzielle natürliche Vegetation ergibt sich für das Plangebiet vorwiegend ein Perlgras-Buchenwald (BC).

Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

Hinweis: Wird noch ergänzt!

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

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

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 [BGBl. I S. 1722] geändert worden ist) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG (i. d. F. vom 7. August 2013) zu beachten.

Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm

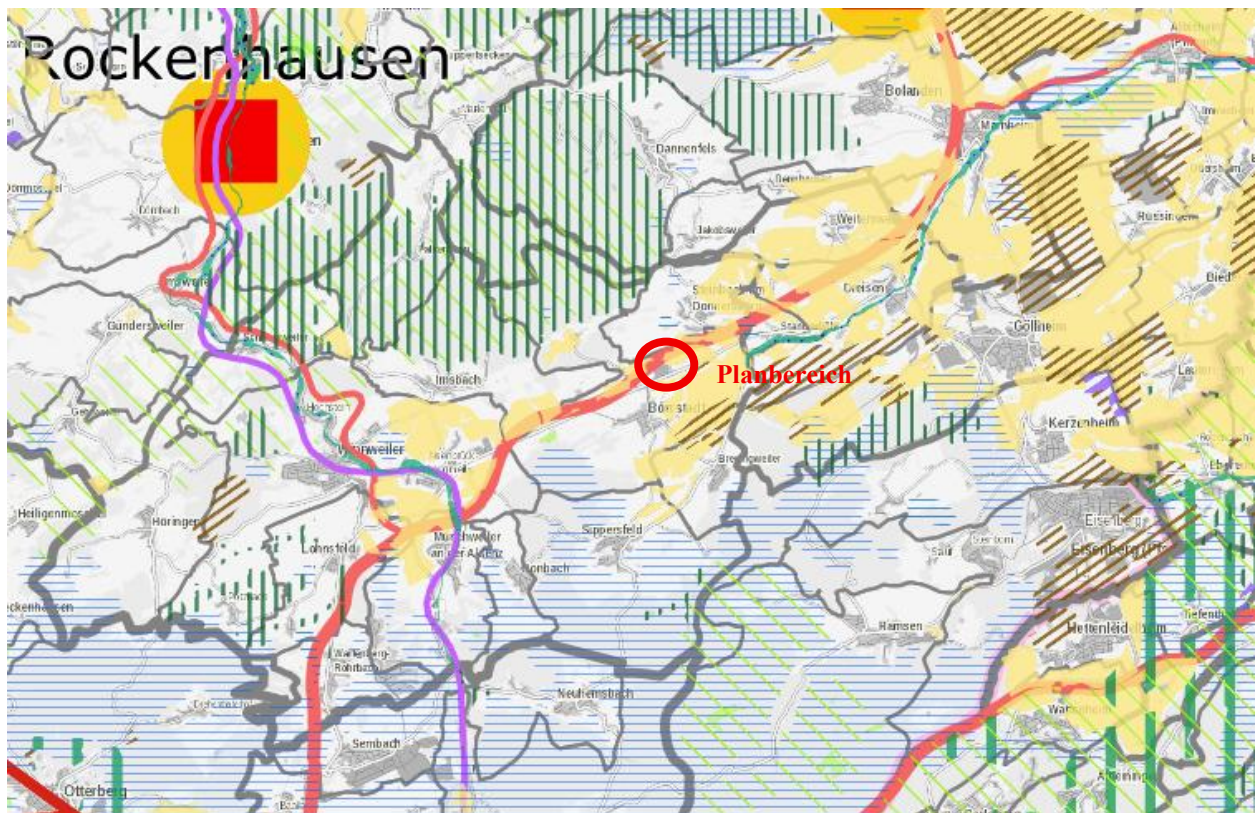


Abb.12 Auszug LEP IV RLP; Bereich VG Winnweiler

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bildet den übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung im Land und ist für alle Gemeinden verbindlich zu beachten. Für die Ortsgemeinde Börrstadt und den Ortsteil Theresienhof ergeben sich daraus insbesondere folgende grundlegende Leitlinien:

- Börrstadt wird als ländlich geprägte Gemeinde eingeordnet. Das LEP IV verfolgt hier das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Ortskerne zu stärken, die Grundversorgung dauerhaft zu sichern und die Lebensqualität in den kleineren Siedlungen zu erhalten.
- Für Börrstadt und insbesondere für kleine Ortsteile wie Theresienhof gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Neue Bauvorhaben sollen vorrangig innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur realisiert werden. Die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Ausweitung der Siedlungsränder sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Das LEP IV stellt hohe Anforderungen an den Schutz der natürlichen Ressourcen und des Landschaftsbildes. Für Börrstadt bedeutet dies, dass Eingriffe in die freie Landschaft sorgfältig zu prüfen und möglichst zu vermeiden oder auszugleichen sind. Die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft soll erhalten und weiterentwickelt werden.

- Als Gemeinde im ländlichen Raum soll Börstadt gut an zentrale Versorgungs- und Verwaltungsstandorte angebunden bleiben. Das LEP IV betont die Sicherung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie die Stärkung eines funktionsfähigen ÖPNV.
- Aufgrund des demografischen Wandels verfolgt das LEP IV das Ziel, die örtliche Daseinsvorsorge langfristig zu sichern. Für Börstadt bedeutet dies eine am Bedarf orientierte Entwicklung von Wohnraum sowie die Stärkung ortsnaher Angebote und sozialer Infrastrukturen.
- **Beachtung Z 59:**
Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
→ Erläuterung Z 59:
 - „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der »grünen Wiese«. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte zu prüfen.“

Regionaler Raumordnungsplan

Im aktuellen Raumordnungsplan Westpfalz IV trägt die Ortsgemeinde Börstadt die Funktion „Siedlungsfläche Wohnen“. Das betroffene Plangebiet ist jedoch als „Sonstige Freifläche“ eingetragen. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und Nutzungskonflikte auszuschließen.

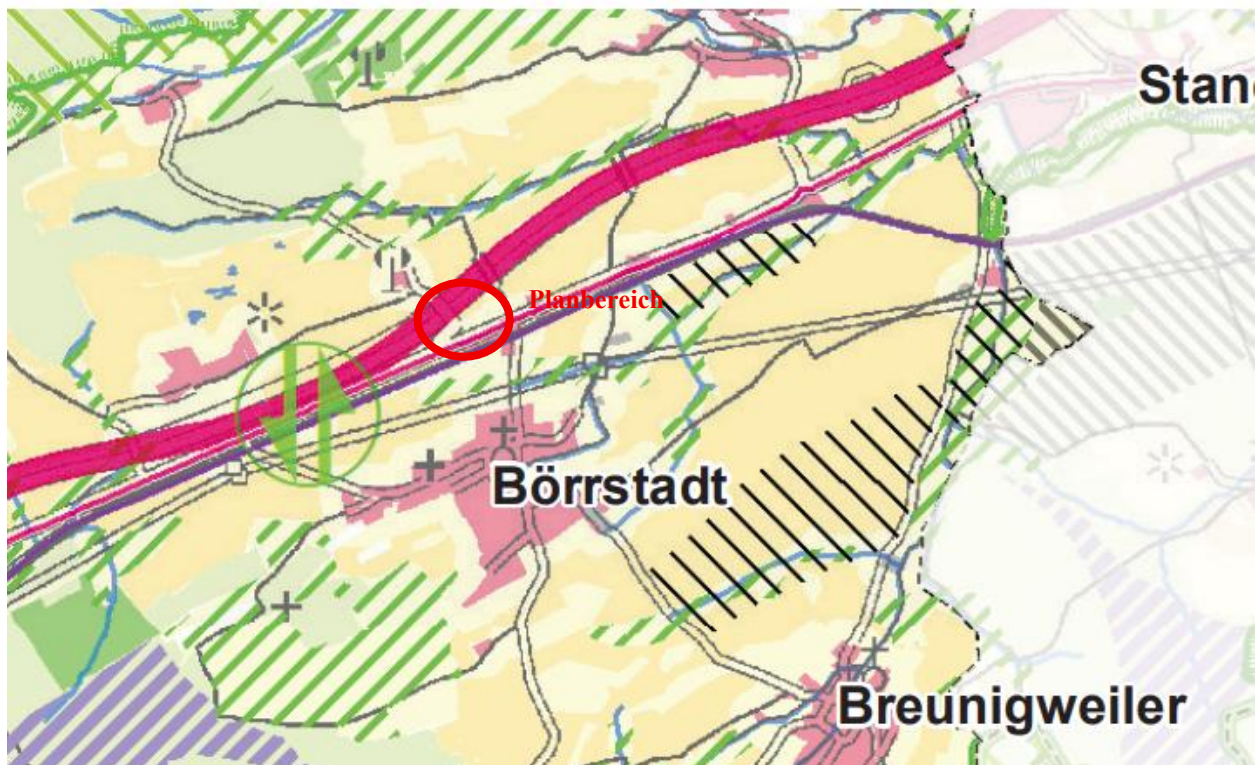


Abb.13: Auszug ROP Westpfalz IV Bereich OG Börstadt

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand November 2025) der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die betroffene Plangebietsfläche als Gewerbefläche vorgesehen. Im Zuge der weiteren Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen des Bereiches als „Sonderbaufläche“ mit der Nutzung als Nahversorgungsmarkt berichtigt (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB).

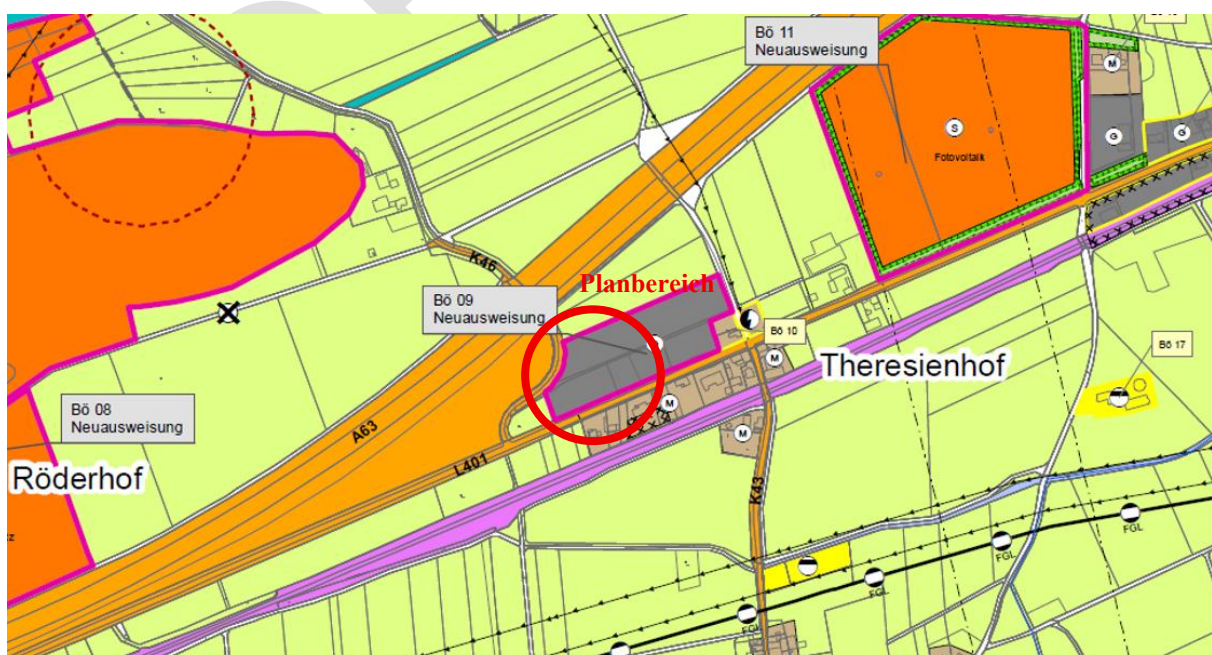


Abb.14: Auszug aus Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler (Entwurf, Stand Nov. 25)

F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

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

F 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion aufgrund der Ortsrandlage von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits teilweise vorbelastet. Im südlichen Bereich befindet sich die Landesstraße L 401 sowie angrenzend auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Durch das Planvorhaben werden die bestehenden Beeinträchtigungen im Plangebiet (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) mäßig verstärkt.

Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Sondergebietes gehen unbebaute landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzte Flächen verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des geplanten Nahversorgungsmarktes gehen strukturierte ackerbauliche Flächen verloren. Die hinzukommende Bebauung und die Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich beeinträchtigen hinsichtlich der visuell-ästhetischen

Wahrnehmung das aktuelle Landschaftsbild. Die Beeinträchtigung bleibt in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die örtliche Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. Hausbrand), dass im Zusammenhang mit der Ausweisung des Nahversorgungsmarktes in Verbindung steht. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch den geplanten NORMA-Markt hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen.

Jedoch wird diese in keinem Fall eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen zu erwarten wären. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

Geruchsbelästigung

Wenn gleich keine erheblichen Geruchsbelästigungen von der geplanten Bebauung (u. a. Verkehr, Siedlungstätigkeit) zu erwarten sind, da auch hier entsprechende Beeinträchtigungen sich kurzfristig verflüchtigen sollten, so muss die Neubebauung vor allem die bestehende landwirtschaftliche Vorbelastung berücksichtigen. Für den Untersuchungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Gerüche aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Belästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Immissionssituation

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße, die einer stärkeren Verkehrsbelastung unterliegt, sind Vorbelastungen im Plangebiet selbst und seiner Umgebung bezüglich Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend der ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar in der Nähe des Planbereiches grenzen keine Naturschutzgebiete an.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebietes die Biotoptypen:

Biotoptyp	Bezeichnung
-----------	-------------

HA0 Acker

FN1 Entwässerungsgraben

HN1 Gebäude

VA2 Verkehrsstraßen (Landes- und Kreisstraße)

HH1 Straßenböschung

BF1 Baumreihe

VB3 Landwirtschaftlicher Weg

KC Saumstreifen

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

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

	überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet
--	---

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort selbst ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist. Trotz der ackerbaulichen Nutzung des Standortes sind die Flächen aufgrund der angrenzenden Böschungen und Baumbestand für einzelne Tierarten bzw. Artengruppen potenziell bedeutsam.

Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten eingeschränkt. Allerdings ist aufgrund der geplanten Versiegelung nur eine beschränkte Ausbreitung möglich. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensrauman eignung entstehen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist dem Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna zuzugestehen.

Tierarten / Fauna

Das Vorhabengebiet befindet sich im Naturraum „Kaisersstraßensenke“, der durch weitgehend offene, agrarisch genutzte Flächen mit nur wenigen strukturgebenden Elementen geprägt ist. Die bestehende Ackerfläche weist aufgrund regelmäßiger Bewirtschaftung eine geringe Habitatqualität auf. Entsprechend werden hier überwiegend weit verbreitete Arten der offenen Kulturlandschaft erwartet (u. a. Kleinvögel, Kleinsäuger). Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen für den Acker selbst nicht vor.

Eine höhere ökologische Bedeutung besitzen die begleitenden Saumstrukturen zwischen Landesstraße und Entwässerungsgrabens. Diese linearen Elemente stellen im ansonsten strukturarmen Naturraum wertvolle Kleinlebensräume für bspw. Reptilien und Amphibien dar. Im Bereich der K 46 ist eine Straßenböschung mit Baumbestand vorhanden. Die Kombination aus besonnten Böschungen, ruderalen Krautsaumgesellschaften und kleinräumigen Deckungsstrukturen bietet grundsätzlich geeignete Mikrohabitate für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Auch wenn im Bestand keine direkten Nachweise vorliegen, ist ihr Vorkommen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren nicht auszuschließen.

Weiterhin können die Saum- und Grabenbereiche Lebensräume für Insekten, Amphibien sowie Kleinsäuger bereitstellen und übernehmen eine Vernetzungsfunktion innerhalb der „Kaisersstraßensenke“.

Insgesamt ist das Plangebiet naturschutzfachlich als mäßig bedeutsam einzustufen, wobei die strukturreichen Rand- und Böschungsbereiche als potenziell sensible Teilhabitate zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten bzw. ökologisch aufzuwerten sind.

Tierarten/Fauna - Bewertung

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

Im Zuge der Bautätigkeit kommt es zwar nur zu einer kleinräumigen Flächeninanspruchnahme, durch die Bauarbeiten können jedoch Tierarten in ihrer Anwesenheit bzw. ihrem Durchzug behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen treten im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und die häufige Anwesenheit von Menschen in Erscheinung, die grundsätzlich sensible Reaktionen auslösen können, wodurch vorübergehend der Funktionsverlust von Teilhabitaten erwartet werden kann. Unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Bauaufrechterhaltung insbesondere ggf. vorhandene wenig mobile Arten jedoch bereits in angrenzende Flächen geflüchtet sind und der geringen Effektdistanzen der o.g. Störungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf einzelne Tierarten zu erwarten - auch da die Störung letztlich zeitlich begrenzt erfolgt. Dementsprechend wird dem Wirkfaktor eine geringe Relevanz beigemessen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch partiell eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und

Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren. Durch die Überplanung des Bereiches wird zudem die natürliche Ausbreitung der (standorttypischen) Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Pflanzenarten und -gesellschaften zu erwarten. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumaneignung.

F 2.1.3 Schutzgut Boden

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

Dem Schutzgut ist zusammenfassend, aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum überwiegend unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Eine Bebauung der Flächen muss sich der vorhandenen Reliefformation möglichst anpassen. Eine Vorbelastung der Böden ist durch die Versiegelung und die Belastung der angrenzenden Landesstraße gegeben.

Bewertung

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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt und die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Als Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen A...bis A.... festgesetzt **(weitere Maßnahmen werden für eine vollumfängliche Kompensation noch ergänzt).**

F 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Eingriffsraum selbst befindet sich ein bestehender Entwässerungsgraben straßenbegleitend zur Landesstraße L 401, der weiterhin erhalten bleiben soll. Im Bereich der geplanten Zufahrt muss der bestehende Graben jedoch zum Teil verrohrt werden. Die möglichen Auswirkungen auf möglicherweise vorkommende Kleintiere haben.

Bewertung

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

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

Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Auf befestigte Flächen (u. a. Betonfundamente, geschotterte Zufahrtbereiche) auftreffendes Niederschlagswasser fließt konzentriert (Gefälle) in die angrenzenden unversiegelten Flächen. Die Versickerungs- und Verdunstungsrate wird durch die Neuversiegelung gestört. Dem Konflikt ist eine hohe Bedeutung beizumessen, jedoch ist eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen zu erwarten. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die „Kaiserstraßensenke“ zwischen dem Donnersberg im Norden und dem Stufenrand des Pfälzer Waldes im Süden gleicht den klimatischen Verhältnissen des Donnersbergmassivs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 und 9 °C. Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO₂-Haushalt, Siedlungsbrand). Im Plangebiet befinden sich Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund

der Größe der Bebauung, werden entsprechende Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Die Anlagen besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen (Ackerflächen), so dass das Gebiet kleinräumig stärker erwärmt wird als bisher. Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwässern bewirkt generell ein merkliches Absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumigen Effektes auf eine lokalklimatische Funktionseinheit und der bestehenden Vorbelastungen ist der Konflikt als eher mäßig einzustufen und eingriffsrelevant.

F 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Kaiserstraßensenke“ und charakterisiert sich primär über Grünlandschaften. Laut Planung vernetzter Biotope wird die Kaiserstraßensenke durch die weitverzweigten Fließgewässersysteme der Alsenz im Westen und der Pfrimm im Osten geprägt, welche durch eine flache Wasserscheide in der Mitte der Planungseinheit getrennt sind. Im Westen gliedern, neben der Alsenz, besonders der Lohnsbach und seine zahlreichen kleinen Seitenbäche den Raum zwischen Donnersberg und Pfälzer Wald. Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich, in welchem der Wechsel zwischen Offenland (Ackerland und Dauergrünland des Außenraumes) vorhanden ist.

Für die „Kaiserstraßensenke“ typische und im Hinblick auf ihre landschaftsgestalterische und identitätsgebende Wirkung hervorzuhebende Elemente sind u.a.:

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

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

Bewertung

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente, wie ackerbaulich genutzte Flächen, verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich sichtbar nach außen. Dadurch dass auf eine Eingrünung des Baugebietes im Randbereich als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll, verringert sich die visuell-ästhetische Störung.

F 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung, wenn ihre Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kultur und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht direkt betroffen, jedoch wird auf das mögliche Vorkommen von bisher nicht bekannten Kleindenkmälern, wie Grenzsteine, in der Ortsgemeinde Börrstadt hingewiesen.

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

F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) sowie der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

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

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

F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden eines erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten, um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Temporäre Immissionsbelastung des Sondergebietes durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (Hausbrand etc.), • Geminderte Naturerholung, • Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes, • Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes, • Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes, • Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur,	- + - - -
Pflanzen und Tiere	• Anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen, (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung), • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Gehölzflächen), • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung behindert natürliche Artenausbreitung,	- -- -
Boden	• Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung, • Veränderung der Bodenschichten; • Umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte); • Baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung),	-- - -- -
Wasser	• Verminderung der Grundwasserneubildung, • Erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses, • Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung; • geringfügige Veränderung der hydrologischen Beeinträchtigungen,	- -- -- -
Luft und Klima	• Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude, • Lokalklimatische Erwärmung,	- -

Landschaft	- Gute Einsehbarkeit der Bebauung (tlw. landschaftsbildunverträgliche Nutzungen [Beleuchtung]), - baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen, - Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze,	--
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung.	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Prüfung sind die unter 2.1.9 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend verringert werden.

Die Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Klimahaushalt können teilweise durch die gezielte Erhöhung des Grünmasseanteils im Plangebiet kompensiert werden.

F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) aus der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine Bestandsicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde. Die Tendenz des demographischen Wandels im ländlichen Raum wird durch die Nichtentwicklung des Nahversorgungsmarktes verstärkt, da in der näheren Umgebung keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien etc.) und zum Ausgleich und Ersatz die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

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

F 2.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Ortsrandeingrünung.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Ortsbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet

- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

Unvermeidbare Belastungen

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

F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

Unvermeidbare Belastungen

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

F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

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

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie bspw. Mutterbodenabtrag, hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.

- Trennung des auf anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Anreicherung des Plangebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- **Ausgleichsmaßnahmen (werden noch ergänzt)**

Unvermeidbare Belastungen

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

F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Anreicherung des Sondergebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Sondergebiet Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Sondergebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).

- **Ausgleichsmaßnahmen (wird noch ergänzt)**

Unvermeidbare Belastungen

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

F 3. Zusätzliche Angaben

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

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

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

F 4. Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Börrstadt im Ortsteil Theresienhof soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung als „Nahversorgungsmarkt“ im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen werden zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist als Ackerfläche deklariert. Südlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 401, die auch als verkehrstechnische Anbindung an das Grundstück dient. Die umliegenden östlich und westlichen Flächen sind ebenfalls Ackerflächen, die an das Plangebiet angrenzen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K 46 mit einer Böschung und Baumreihe. Südlich des Geltungsbereiches ist ein bestehender Graben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden, der in der Nutzung weiterhin erhalten bleiben soll.

Außerdem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes darüber hinaus eine bedarfsgerechte Erschließung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung entsprechend berichtigt und angepasst.

Die Entwässerung soll im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Prozessbegleitend wurde zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde als Beilage zum B-Plan beigelegt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Für den geleisteten Eingriff durch die geplante Entwicklung des Sondergebietes wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation festgesetzt. Dadurch wurde eine vollumfängliche Kompensation erzielt (Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzt).

Börrstadt, den

Für die Ortsgemeinde:

.....

Ortsbürgermeister, T. Windecker

VORABZUG

G Zusammenfassende Erklärung

G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Ortsgemeinde Börrstadt beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes am nördlichen Rand der Gemeinde Börrstadt im Ortsteil Theresienhof am Ortseingang an der L 401 zu schaffen. Demnach wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt um die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 m² zu ermöglichen.

Der Markt soll im vorderen Bereich eine Stellplatzanlage mit 54 Stellplätzen sicherstellen. Die verkehrstechnische Anbindung an das Grundstück erfolgt über die südlich verlaufende Landesstraße L 401 mit einer abgehenden Zu- und Ausfahrt (Breite 8,50 m) zur Fläche. Das geplante NORMA-Gebäude wird nordöstlich der Fläche vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt" umfasst entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2821 (teilweise), 2821/3, 2827, 2829 (teilweise) und 2831 (teilweise) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der betroffene Bereich entsprechend als „Sonderbaufläche“ dargestellt und demnach berichtigt, da in der aktuellen Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes die Fläche als „Gewerbefläche“ dargestellt ist.

Aktuell fungiert das Plangebiet als Ackerfläche und grenzt nördlich, östlich sowie westlich an weitere Ackerflächen an. Nordwestlich führt die Kreisstraße K 46 mit angrenzender Straßenböschung vorbei. Die Bauverbotszone von 15,00 m wird nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Außerdem soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Erschließung ermöglicht werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen beauftragt.

G 2. Verfahrensablauf

- | | | |
|-----|---|------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am |
| 3. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB | am |
| 4. | Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) | am |
| 5. | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB
und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | am
vom
bis |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planvorentwurfes
gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats | vom
bis |
| 7. | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen
Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB
der Träger öffentlicher Belange und Verbände | am |
| 8. | Mitteilung des Prüfungsergebnisses | am |
| 9. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |
| 10. | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |
| 11. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats | vom
bis |
| 12. | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen
Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB | am |
| 13. | Satzungsbeschluss | am |
| 14. | Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |
| 15. | Bekanntmachung im Amtsblatt | am |
| 16. | Anzeige des Bebauungsplanes bei
Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden | am |

G 3. Ergebnis der Abwägung (noch ausstehend)

Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozesses dokumentiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt“, in der Gemarkung von Börrstadt gebeten.

Am _____ wurde die Offenlage gemäß § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom _____ bis zum _____ lag der o. g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.