

Ortsgemeinde Breunigweiler

Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“



Begründung

Stand: DATUM

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung

gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
M.Sc. Marco Zettl / M.Sc. David Kafitz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Geltungsbereich	4
2	EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG	5
3	PLANUNGSERFORDERNIS.....	9
3.1	Planungsleitsätze	9
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	10
4.2	Bestandssituation	11
4.2.1	Siedlungsstruktur	11
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.2.3	Ver- und Entsorgung	12
4.2.4	Landespflegerische Situation / Artenschutz	15
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	22
4.2.6	Bodengutachten / Bodentragfähigkeit	22
4.2.7	Archäologie.....	23
4.2.8	Kampfmitteluntersuchung.....	23
5	PLANINHALT.....	24
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	32
5.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
5.4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	33
6	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	33
6.2	Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	33
6.3	Abwägung	35
7	BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	36

7.1	Beteiligung der Bürger	36
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden.....	36
7.3	Abwägung	39
8	ERNEUTE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	39
8.1	Erneute Beteiligung der Bürger	39
8.2	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	40
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	40
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	40
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	41
10	FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN	41
11	REALISIERUNG.....	42
12	KOSTEN UND FINANZIERUNG	42

1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beabsichtigt die Ortsgemeinde Breunigweiler im Nordosten der Ortslage neue Wohnbauflächen auszuweisen. Die letzte Ausweisung von Bauplätzen in der Ortsgemeinde erfolgte im Jahr 2007. Alle Bauplätze des damaligen Gebietes „Tiergarten“ sind zwischenzeitlich bebaut. Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt eine Abrundung bzw. Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung des Gebietes „Tiergarten“ im Süden und der Bestandsbebauung der Straße „Im Tiergarten“ nordwestlich des Plangebietes. Die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Tiergarten“ trägt somit der Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Rechnung. Zu der geplanten Ortsarrondierung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ erforderlich, um die derzeit als Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) zu klassifizierenden Flächen einer bauplanungsrechtlichen Nutzung als Wohngebiet zuzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“, umfasste eine Fläche von ca. 0,9 Hektar. Der Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ enthält rechtverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des geplanten Wohngebiets und für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ der Ortsgemeinde Breunigweiler ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen entnehmen. Der Geltungsbereich umfasste einen Umgriff von circa 0,9 ha. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.04.2018 von Rat der Ortsgemeinde Breunigweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Geltungsbereich war zudem auch Gegenstand der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld der Planauslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an die derzeitigen Planungserfordernisse angepasst und entsprechend im nördlichen Bereich um den bestehenden Wirtschaftsweg verkleinert. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr einen Flächenumgriff von circa 0,8 Hektar.

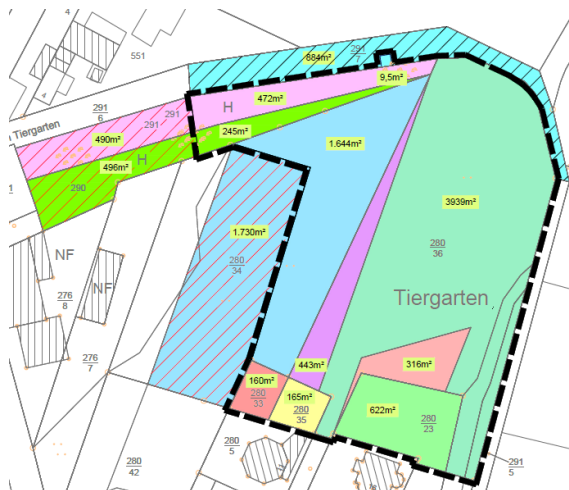


Abbildung 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ Aufstellungsbeschluss

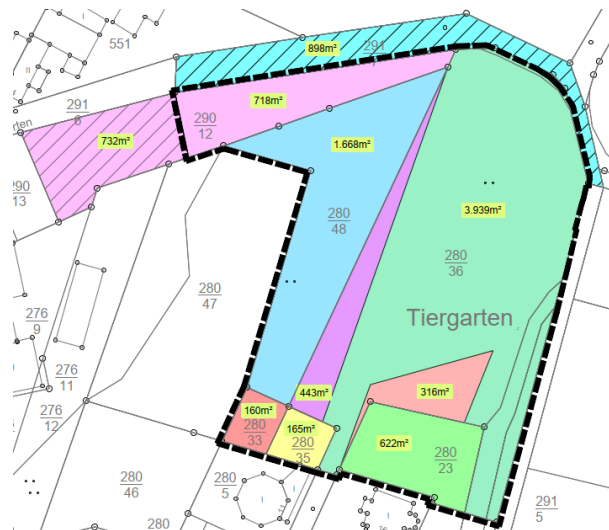


Abbildung 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ Stand Offenlage **und erneute Offenlage**

2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Breunigweiler. Durch die Erschließung der Fläche wird eine Abrundung der Ortslage für diesen Bereich erzielt.

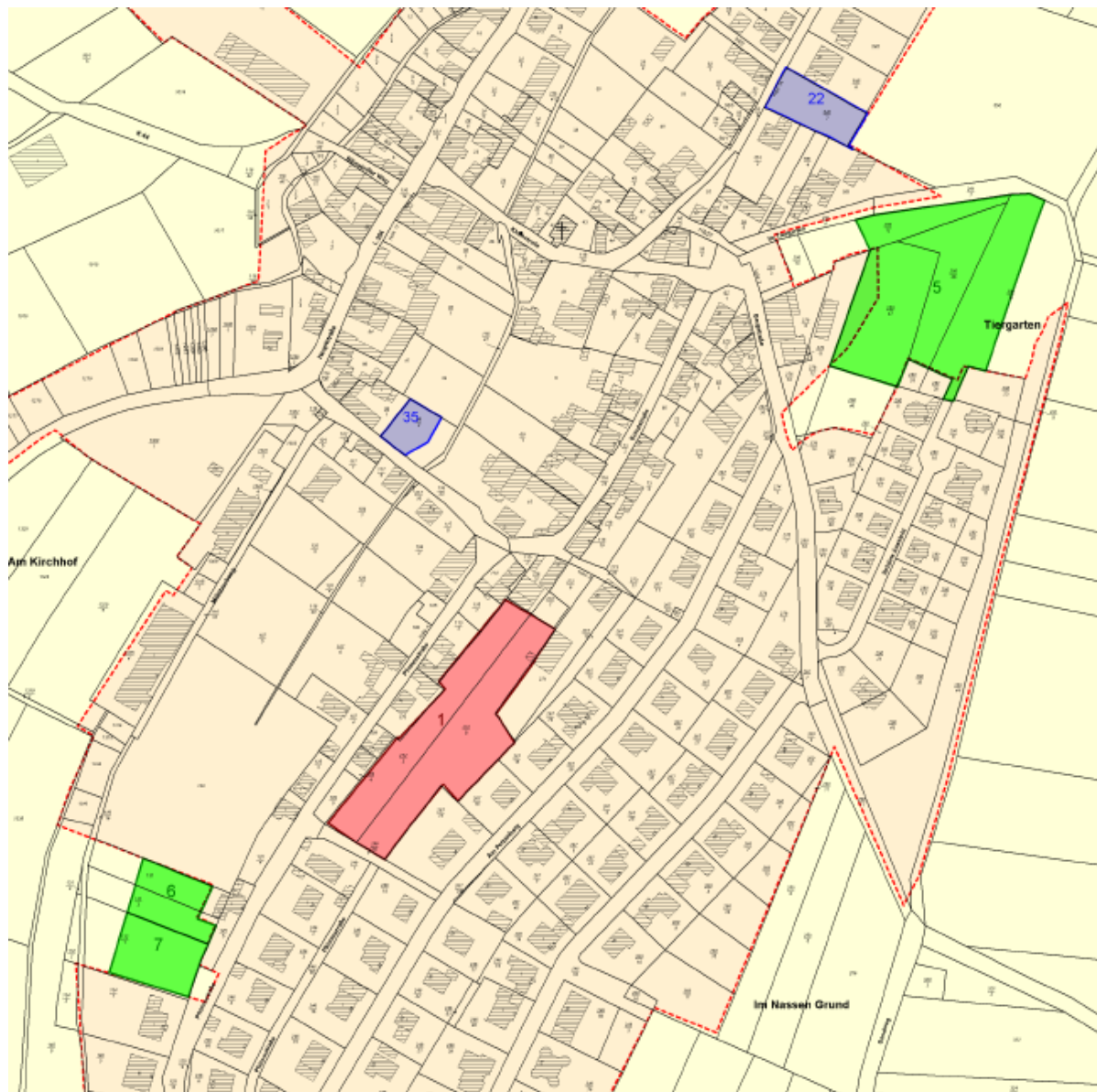
Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist der Gemeinde Breunigweiler keine besondere Funktion zugeordnet, sodass sich der Schwellenwert für die Wohnflächenentwicklung aus der sog. „Eigenentwicklung“ errechnet. Für die Ortsgemeinde Breunigweiler kann somit gemäß ROP IV **3. Teilfortschreibung** ein Bedarfswert von **0,7 0,6** ha Bruttobaulandfläche ausgewiesen werden.

Raum+Monitor

Gemäß den Erhebungen nach Raum+Monitor verfügt die Ortsgemeinde Breunigweiler neben kleinteiligen Baulücken sowohl Außenreserven als auch Innenbereichspotenziale. Das vorhandene Innenbereichspotenzial beträgt circa 0,54 ha und ist im noch rechtsgültigen FNP 2006 sowie in der Fassung der Fortschreibung des FNPS als Mischbauflächen dargestellt und faktisch noch nicht entwickelt. Als Außenreserven werden insgesamt 3 Flächen ausgewiesen (Flächen Nr. 5 bis 7). Die Fläche Nummer 5 umfasst in ihrer Lage mit Ausnahme des nördlichen Bereiches in Richtung des bestehenden Feldweges den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Fläche hat eine Größe von circa 7.285 m². Die Außenreserveflächen Nummern 6 und 7 umfassen 1.154 m² und 1.326 m². Somit bestehen Außenbereichsreserven von 0,98 ha. Da die Flächen Nummer 6 und 7 Einzelflächen mit einer Grö-

ße von < 0,2 ha darstellen, reduzierten sich die Außenbereichsreserveflächen von 0,98 ha auf 0,73 ha. Dies entspricht der Außenbereichsreservefläche Nummer 5 nach Raum+).



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring
Breunigweiler

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5620 Telefax: 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:2500
Datum 19.01.2023
Benutzer Lena Luft

- Außenreserve
- Baulücke
- Innenpotenzial
- Gemeinde
- ATKIS Ortslage

Abbildung 2: Auszug OG Breunigweiler in Raum+

Flächennutzungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die Plangebietsfläche bereits als geplantes Mischgebiet dargestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, Stand: 2006

Die Darstellungen des bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entsprechen derzeit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler in der Fortschreibung. (siehe Abbildung 4) wonach das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ als Wohnbaufläche berücksichtigt ist. Demnach ist unter Vorbehalt der Genehmigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde von einer Entwicklung der Gebietsentwicklung aus dem Flächennutzungsplan auszugehen und das Entwicklungsgebot als erfüllt zu werten. Alternativ kann der Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde auch vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes genehmigt werden.



Abbildung 4: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler

Damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ nach Raum+ der kartierten Außenbereichsreserve entspricht und das Baugebiet aus den Potentialflächen entwickelt ist, wird die in Raum+ kartierte Außenbereichsreservefläche Nummer 5 um die erforderlichen nördlichen Bereiche bis zum bestehenden Feldweg im Zuge der Fortschreibung des FNPs durch die Verbandsgemeinde Winnweiler erweitert. Die Erweiterung der in Raum+ kartierten Außenbereichsreservefläche umfasst eine Größenordnung von circa 0,24 ha. Diese Erweiterung der kartierten Außenreserve wird zu Lasten einer zeitlichen Reduktion des kartierten Innenpotentials um ebenfalls 0,24 ha vorgenommen. Somit ergibt sich im Ergebnis keine mengenmäßig / flächige zusätzliche Erweiterung der Potentialflächen über den bereits in Raum+ kartierten „Bestand“ hinaus. Die kartierte Innenbereichspotenzialfläche ist ohnehin bereits im Raum+ als blockiert gelistet und wird als Problemfall gewertet. Faktisch ist mit einer Gesamttiefe der Fläche zwischen 22 und 27 Meter eine wirtschaftlich marktgängige Wohngebietsentwicklung mit verkehrlicher Erschließung nicht zu realisieren, da nur eine einseitige Erschließung möglich wäre.

Somit kann das geplante Baugebiet innerhalb der vorhandenen Wohnbaulandpotentiale umgesetzt werden. In dessen Ergebnis darf die Gemeinde Breunigweiler auf Ebene des FNPs keine weiteren, über die Potenzialflächen hinausgehenden Flächenausweisungen vollziehen. Die auf Ebene der FNP-Gesamtfortschreibung dargestellte Wohnbaufläche ist demnach aus den Außenbereichsreserveflächen nach Raum+ entwickelt und übersteigt den Bedarfswert von 0,6 ha geringfügig. Diese geringfügige Überschreitung wird jedoch auf Ebene des FNPs

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

über das Gesamtverbandsgemeindegebiet im Rahmen der Gesamtfortschreibung ausgeglichen. Die Einhaltung der Schwellenwerte der Wohnbauflächenausweisung werden somit für die gesamte Verbandsgemeinde insgesamt und in Summe eingehalten.

3 PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, welche bisher als Grünland genutzte Flächen funktional-gestalterisch in geordneter Form einer Wohnnutzung zuführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Breunigweiler im Sinne der Eigenentwicklung gedeckt werden. Hierfür stehen keine ausreichenden Innenbereichspotentiale zur Verfügung. Demnach sieht der Gesetzgeber u.a. die Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen vor bei denen insbesondere die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Vordergrund stehen. Diese Planungsabsicht wird durch den Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ verfolgt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO (örtliche Bauvorschriften) sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung im Rahmen der Ortsrandarrondierung eine verträgliche Wechselwirkung von Landschafts- und Ortsbild erzielt wird. Durch die begleitenden Fachgutachten insb. in den Bereichen Wasser, Natur- und Artenschutz werden im Rahmen der Verfolgung der Ziele dieses Bebauungsplanes die Planungsgrundsätze im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt und eine nach § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und in diesem Zug sollen zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insb. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung geprüft werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ortsgemeinde Breunigweiler verfügt nachweislich über keine, den Flächenbedarf des projektierten Neubaugebiets abdeckenden Innenbereichspotentiale um die Nachfrage zu bedienen. Die beiden kartierten und vorhandenen Baulücken werden dem erforderlichen Flächenbedarf sowie dem ermittelten Bedarfswert nicht gerecht. Auch das Innenbereichspotenzial (eine Fläche) mit einer Fläche von 0,54 ha kann diesen Bedarf nicht decken. Orientiert an den Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung aus wirtschaftlichen Belangen eine räumliche Zweiteilung der vorgesehenen Baugebietsentwicklung und Aufteilung auf das Innenpotenzial sowie auf die Außenbereichsreserve nicht darstellbar, da für die Erschließung insb. Verkehrswege sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur je Teilfläche ein Kostenungleichgewicht entstünde und eine Vermarktung der Flächen nicht darstellbar wäre. Mit der Entwicklung des Neubaugebiets entspricht der Flächenumfang des Bebauungsplanes der in Raum+ dargestellten Außenbereichsreserve. Um den Eingriff in Grund und Boden so

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

gering wie möglich zu halten, werden die allgemeinen Wohngebietsflächen nur in dem absolut erforderlichen Maß festgesetzt und mit zahlreichen öffentlichen und privaten Grünflächenfestsetzungen kombiniert. Darüber hinaus wird der Orientierungswert der Versiegelung (GRZ) für allgemeine Wohngebiete unterschritten, sodass auch auf den Flächen, welche einer Bebauung zugänglich sind hinter den gesetzlichen Maximalmaßstäben zurückgeblieben wird. Demnach trägt der Bebauungsplan seinen Beitrag zum Bodenschutz bei. Dies auch vor dem Hintergrund einer gezielten kommunalen Steuerung der Wohngebietsentwicklung an geeigneter Stelle.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Neubaugebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung)
2. Rückhaltung und Versickerung (soweit möglich) des Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücksflächen
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Breunigweiler
4. Reduzierung des Erschließungsaufwandes; dorfgerechter Straßenausbau
5. Arrondierung des Siedlungskörpers
6. Integration der bestehenden Entwässerungsmulde zur Außengebietsentwässerung
7. Schutz des Bodens durch Reduktion der Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung als Überlagerung mit der Luftbildaufnahme abgebildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von ca. 0,9 ha und wurde im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes insb. im nördlichen Bereich um den bestehenden Feldweg verkleinert, sodass der Flächenumfang derzeit circa 0,8 Hektar beträgt.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schöne Aussicht“ mit Luftbild zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (links) und zum Zeitpunkt der Offenlage **und erneuten Offenlage** (rechts) (Quelle: LANIS, Feb' 2018, verändert)

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

Im Süden grenzen die bestehende Straße sowie Wohnlage „Schöne Aussicht“ an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Im Norden sowie im Osten wird der Geltungsbereich durch den bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches grenzen bestehenden Wiesenflächen im Übergang zum Siedlungsbestand an.

Die in der unmittelbaren Nahumgebung liegende Baustruktur (Straße „Schöne Aussicht“) zeichnet sich durch eine offene Bauweise überwiegend mit Einzelhausbebauung und einer baulichen Ausrichtung an der Verkehrsfläche „Schöne Aussicht“ aus. Mit der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Flächenentwicklung wird eine Ortsrandarrondierung am nordöstlichen Ortrand der Gemeinde Breunigweiler erzielt. Hierbei werden die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Prinzipien der Bebauung in unmittelbarer Nahumgebung zum Plangebiet aufgegriffen und weitergeführt.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist als Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Schöne Aussicht“ geplant. Für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Tiergarten“ wurde bereits ausgehend vom bestehenden Wendehammer ein 5,00 m breiter Fahrstreifen nach Norden Richtung Plangebiet ausgebaut. Dieser Fahrstreifen wird im Bereich des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ auf 6,00 m Fahrbahnbreite aufgeweitet.

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

und als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet weitergeführt. Für den motorisierten Verkehr fungiert auch hier ein Wendehammer als Wendeanlage. Die Ver- und Entsorgungsverkehre für das Gebiet werden somit ebenfalls über die bestehende Straße „Schöne Aussicht“ und über deren Verlängerung abgewickelt. In Verlängerung des geplanten Wendehammers im Norden des Plangebiets wird ein Durchstich und Anschluss an den bestehenden Verkehrsweg „Im Tiergarten“ geplant und realisiert, welcher jedoch ausschließlich als Fußweg dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist. Hierdurch wird die verkehrliche Durchlässigkeit des in topografisch bewegtem Gelände geplanten Wohngebiets in südlicher wie auch nördlicher Richtung gewährt, sodass eine verbesserte Anbindung an die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht wird. Der Straßenausbau wird vom bestehenden Gebiet „Im Tiergarten“ im Plangebiet „Schöne Aussicht“ als niveaugleicher Ausbau fortgesetzt. Für den Ausbau im „Mischprinzip“ wird eine „weiche Trennung“ vorgeschlagen, d.h. es soll im Sinne des dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn und eine farbliche Hervorhebung der Gehwege signalisiert werden.

Die Einstufung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Wohnbauflächen beläuft sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr ohne Fremdenverkehrsanteile. Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,00 m für die Wohnstraße ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Somit kann der Straßenquerschnitt als ausreichend leistungsfähig eingestuft werden.

Die erforderlichen Stellplätze der Anwohner sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Durch ergänzende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Stellplatzanlagen werden Regelungen getroffen, welcher der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets Rechnung tragen.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

4.2.3.1 Wasser/Strom

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann über die bestehende Versorgungsleitung in der Straße „Schöne Aussicht“ erfolgen. Für die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

4.2.3.2 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Demnach wird das Schmutzwasser des Baugebiets getrennt vom Oberflächenwasser / Regenwasser des Baugebiets abgeleitet. Durch die Einrichtung eines Trennsystems wird den derzeit gültigen wasserrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen.

Ableitung Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser von den privaten Grundstücken wird über einen neuen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

der Straße „Schöne Aussicht“ ist auf Grund der Topographie nicht möglich, da eine Entwässerung im Freigefälle nicht umsetzbar wäre. Daher wird das häusliche Schmutzwasser des Baugebiets über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Tiergarten“ angeschlossen. Bedingt durch das günstige Geländegefälle kann hier eine Ableitung im Freigefälle gewährleistet werden. Der neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal innerhalb des Baugebiets verläuft innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und wird im Westen des Baugebiets mittels einer festgesetzten Leitungsrechts über eines der geplanten Baugrundstücke geführt. Über den bestehenden Mischwassersammler wird das Schmutzwasser über das bestehende Ortsnetz der Gruppenkläranlage Breunigweiler zugeleitet. Im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens wird unter anderem geprüft, ob die Schmutzwassermengen des Baugebiets in den aktuellen Schmutzfrachtberechnungen für im Netz bestehende Mischwasserentlastungsanlagen sowie für die Kläranlage berücksichtigt wurden. Ggf. werden erforderliche Änderungsanträge bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Ableitung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser der abflusswirksamen Wohnbauflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen vom Schmutzwasser unabhängigen, neuen Regenwasserkanal (Trennsystem). Die abflusswirksamen Flächen ermitteln sich aus den Flächenkennwerten des Bebauungsplanes sowie auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die gemäß Bebauungsplanentwurf festgesetzten Wohnbau-, Straßenverkehrs- und Fußwegeflächen haben einen Umgriff von 5.610 m². Da die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und mit Überschreitungsmöglichkeiten insgesamt bei 0,45 festgesetzt wird, ist für die Wohnbauflächen der mittlere Abflussbeiwert mit 0,45 angesetzt. Für die Straßenverkehrsflächen wird ein Abflussbeiwert von 0,9 und für die Fußwegeflächen von 0,75 angesetzt. Nach den Berechnungen auf Ebene des Entwässerungskonzeptes ergibt sich somit für alle abflusswirksamen Flächen nach Bebauungsplan eine abflusswirksame Fläche von insgesamt 2.870 m² (0,29 ha).

Zur Ermittlung der über die abflusswirksamen Flächen entstehenden Oberflächenwassermassen wird eine Bemessungsregenspende und deren Dauer sowie die mittlere Geländeneigung nach den Vorgaben des DWA-A 118 angesetzt. Im Ergebnis der Berechnungen ergibt sich ein maximaler Oberflächenwasserabfluss von 53,9 l pro Sekunde.

Das anfallende Oberflächenwasser der abflusswirksamen Flächen des Baugebiets wird über einen neuen Regenwasserkanal abgeleitet. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Im Tiergarten“, welcher von Außengebietswasser und den Straßenabläufen bestehender Verkehrsflächen gespeist wird, wäre unter Berücksichtigung der Überflutungsvorsorge in Verbindung mit der steilen Hangneigung bei zusätzlicher Einspeisung des Oberflächenwasser des Baugebiets hydraulisch zu stark ausgelastet. Darüber hinaus ist eine zentrale Rückhaltung innerhalb des Baugebiets auf Grund der starken Hangneigungen (Unterlieger) nicht möglich. Eine Versickerung innerhalb des Baugebiets scheidet ebenfalls aus diesen Gründen und durch die sehr geringe Durchlässigkeit der an-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

stehenden Böden innerhalb des Plangebiets aus. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in die nordöstlich des Plangebiets bereits im Bestand vorhandenen kaskadierenden, begrünten Muldensysteme eingeleitet. Diese Mulden wurden bereits hergestellt, um anfallenden Außengebietswasser aus dem östlich des vorhandenen Baugebiets verlaufenden Grünstreifen aufzunehmen. Die Einleitung des Oberflächenwassers des Baugebiets erfolgt in die nördlichste Mulde. Zur Herstellung eines ausreichend bemessenen Muldenvolumens muss diese Mulde im Gelände vergrößert werden, was ebenfalls Gegenstand des zu führenden wasserrechtlichen Verfahrens ist.

Ausgleich der Wasserführung

Der durch die Erhöhung des Anteils abflusswirksamer Flächen entstehenden gesteigerter Oberflächenwasserabfluss ist nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich zu bringen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers mittels dezentraler und / oder zentraler Versickerungseinrichtungen innerhalb des Baugebiets scheidet, wie bereits oben dargelegt, aus Gründen der fehlenden Bodeneigenschaften sowie der steilen Hangneigung aus. Demnach wird zur Führung des Ausgleichs Zwischenspeichervolumen bereitgestellt. Unter Ansatz der Eingangswerte und der DWA-A 117 ergibt sich ein Rückhaltevolumen von insgesamt 143 m³. Das erforderliche Volumen wird über die „Erweiterung“ der zentralen Rückhaltemulde außerhalb des Plangebiets sowie über eine dezentrale Rückhaltung auf den privaten Grundstücken in Form von Zisternen hergestellt. Unter Ansatz der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltmenge von 50 Liter / m² abflusswirksamer Fläche ergibt sich ein Rückhaltevolumenbedarf in Form von Zisternen von 54,5 m³ und ein erforderliches Muldenvolumen (Muldenenerweiterung) von circa 90 m³. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde zur Bemessung des erforderlichen Gesamtvolumens ein 20-jähriges Regenereignis und eine Entleerungszeit der Mulde von 24 Stunden festgelegt. Die genauen Berechnungen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen. Die Einleitgenehmigung wird im Zuge der Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Handlungsmaßnahmen bei zuständigen Wasserbehörde beantragt.

Überflutungsvorsorge und Starkregenvorsorge

Im Zuge der Ausarbeitung der Entwässerungsplanungen wird darüber hinaus die Überflutungsvorsorge beachtet und in die Planungen eingestellt. Die hiermit verbundenen Maßnahmen sichern im Falle von Starkregenereignissen bis zu einer bestimmten Intensitätsstufe die baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen vor den negativen Folgen einer „Überflutung“ ab. Folgende Elemente der Straßen- und Entwässerungsplanung tragen einer Überflutungsvorsorge Rechnung:

- Ansatz des maximalen Abflussbeiwerts der abflusswirksamen Flächen (Worst-Case-Betrachtung) und Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens auf Grundlage dieser Ergebnisse,

- Einleitung des Oberflächenwassers über den neu zu verlegenden Regenwasserkanal in die außerhalb des Plangebiets bereits bestehenden Mulden, welche im Bestand bereits heute Außengebietswasser aufnehmen anstelle des Anschlusses an den Regenwasserkanal in der Straße „Im Tiergarten“. Dieser Regenwasserkanal wäre bei zusätzlicher Einleitung des Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zu 86 % ausgelastet, sodass nur ein geringer Puffer für Spitzenbelastungen bei einem Starkregenereignis übrigbliebe. In Verbindung mit der Hanglage des Baugebiets wird von dieser Option abgesehen.
- Bauliche Ausführung des Wendehammers mit Anordnung des Tiefpunktes in dessen Mitte erhöht den Straßenablauf. Darüber hinaus ist der Wendehammer mit einer Bordsteineinfassung (Stich 5 cm) eingefasst, sodass bei einem Starkregenereignis zunächst der Einstau innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt.
- Sicherung des Plangebiets im Bereich des Fußweges vor, vom Feldweg ausgehend Außengebietswasser auf Grund fehlender Böschungen in diesem Bereich durch Ausführung von Randsteinen mit Rinne, welche in den bestehenden Grabenablauf entwässern.

In der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der VG Winnweiler für die OG Breunigweiler im Bereich des geplanten Baugebiets zu entnehmen, dass außerhalb des Plangebiets in nördlicher Richtung innerhalb des bestehenden Wirtschaftsweges bzw. auch in der Straße „Im Tiergarten“ bei Starkregen eine geringe bis mäßige Abflusskonzentration entsteht. Diese resultiert aus dem Abfluss der südöstlichen Außengebiete. Am Höhenpunkt 277,2 östlich des Plangebiets ist der Geländepunkt, an dem sich das Gelände jeweils nach Westen und Osten neigt. Durch die geplante Bebauung (teilweise auch innerhalb des Außengebiets) mit der kanalisierten Ableitung des anfallenden Regenwassers (siehe Punkte oben) in Richtung Osten, also entgegen der kritischen Abflusskonzentration und durch Herstellung der o.g. Maßnahmen wird die Abflusskonzentration in keinem Fall negativ beeinflusst. Vielmehr wird die Lage durch die geplanten Schutzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets und die Ableitung in die nördlichen Mulden, über den Scheitelpunkt des Geländes hinaus entspannt. Eine Verschärfung der kartierten geringen / mäßigen Abflusskonzentration wird nicht bedingt.

4.2.4 Landespflegerische Situation / Artenschutz

Landespflegerische Situation

Durch Rechtsverordnung festgesetzte Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Ebenso sind Schutzgebietsausweisungen nach dem europäischen Netz Natura 2000 nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine magere Grünlandfläche, welche nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop (magere Flachland-Mähwiese) gilt. Die genaue Artenzusammensetzung dieser Flachland-Mähwiese ist dem Fachbeitrag „Konzept zur Etablierung von artenreichen Flachland-Mähwiesen im Rahmen der Ausnahmege-
nehmigung nach § 30 Abs. 3 und Abs. 4 BNatSchG“ zu entnehmen. Das Vorkommen dieser Arten erlaubt eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß der Kartieranleitung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP sowie des Landesamtes

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

für Umwelt. Der Zustand der Wiesenfläche wird als beeinträchtigt eingestuft und ist somit dem Erhaltungszustand C zugeordnet. Im Zuge der Planung ergibt sich daher eine Beanspruchung von rund 4.600 m² gesetzlich geschützte Biotopfläche. Für die Beanspruchung durch die Planung wird nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme notwendig. Die Beantragung der Ausnahmegenehmigung wird über einen eigenständigen Ausnahmeantrag parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt. Die entsprechenden fachlichen Erläuterungen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops innerhalb des Geltungsbereiches werden innerhalb des Antragsdokumentes dargelegt.

Zur Bewertung des naturschutzfachlichen, bauplanungsrechtlichen Eingriffs wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die kartographische Darstellung der im Plangebiet befindlichen Biotoptypen dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz Plan Nummer 1 „Bestands- und Konfliktplan“ zu entnehmen. Nachfolgend werden die kartierten Biotoptypen aufgelistet:

- BB 1 Gebüschstreifen zwischen Gartenbereich und Entwässerungsgraben
- BD 4 Böschunghecke, weitestgehend der Sukzession überlassen, Teilbereich mit jungen, aufkommenden Strauchhecken,
- E Grünland, stellenweise deutliche Lücken in der Grasnarbe, insb. im Zentrum des Plangebiets
Das Glatthaferwiese mit einer mageren Ausprägung. Im Bereich des Plangebiets geht die grasreiche Wiesenfläche in eine magere Grünlandfläche mit höherem Krautanteil über. Auf Grund des frequenten Auftretens von lebensraumtypischen Arten aus dem Verband der Glatthafer stellt ein Teilbereich der Wiesenfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dar.
- FN3 Entwässerungsgraben mit extensiver Instandhaltung / FS 0 Rückhaltebecken
Im Zuge des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs zum bestehenden Wohngebiet angelegt, unterfährt der Graben den Wirtschaftsweg und führt Regenwasser in die östlich angrenzende Versickerungsfläche ab.
- HJ1 Private Hausgärten, extensiv gepflegt
- HH 1 Straßenböschung, straßen- und feldwegbegleitender Randstreifen im Norden des Plangebiets mit einer geschlossenen Grasnarbe,

An das Plangebiet grenzen Flächen mit den Biotopcodes BF6, HA0, HC3, HT3, VB1 und VB2 an. Hierbei sind die dem Ortstrand zugewandten Parzellen als grasreiches Grünland z.T. mit einer Obstbaumreihe überstellt. Die Steilböschung ist mit einer trockenen Ruderalflur bewachsen. Die angrenzenden Parzellen des Außenbereiches werden ackerbaulich bewirtschaftet.

Die Bewertung des Ist-Zustandes (Bestandssituation) wird mit Hilfe des integrierten Biotopwertungsverfahrens vorgenommen. Hierbei wird der Ist-Zustand des Eingriffsbereiches dem später angestrebten Planungszustand gegenübergestellt. Die Bewertung der Biotoptypen wird in Form von Biotopwertpunkten dargestellt. Der Biotopwert vor dem Eingriff (Bestand) beläuft sich auf 113.572 Wertpunkte. Unter Ansatz der bauplanungsrechtlich festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches (innerhalb des Plangebiets) beläuft sich der Biotopwert auf 53.040 Wertpunkte. Im Vergleich des Ist-

Zustandes mit dem Planzustand ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 60.532 Wertpunkten, welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen ist.

Die erforderliche Restkompensation des Eingriffsdefizits wird durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Breunigweiler durchgeführt. Die Beanspruchung des Ökokontos erfolgt mit einer dahinterstehenden Maßnahme auf der gemeindeeigenen Parzelle 362. Die Parzelle befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung südlich des Plangebiets, am nördlichen Waldrand des Petzenberg und besitzt eine Gesamtgröße von ca. 4.280 m² (95.340 Wertpunkte). Die Parzelle wurde innerhalb der letzten 15 Jahre mit einer bis zu 3-reihigen Obstbaumpflanzung begrünt und als Grünland bewirtschaftet. Da auch die Beeinträchtigung des Bodes durch die Planung als erheblich einzustufen ist, wird nicht nur der gem. Biotopbewertungsverfahren benötigte Flächenanteil (ca. 2.720 m²) von der Ökokontofläche abgebucht, sondern zusätzlich ein Viertel (ca. 740 m²) der Versiegelungsfläche hinzuaddiert. Die insgesamt über beide Schutzgüter benötigte Kompensationsfläche beläuft sich somit auf etwa 3.460 m².

Ziel der Ökokontofläche ist die Extensivierung der Grünlandfläche, sodass sich die natürlichen Bodenfunktionen günstig entwickeln können. Auch durch die Anpflanzung von Obstbäumen wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit gefördert und die Etablierung eines artenreichen Grünlandes begünstigt. Wird darüber hinaus in Betracht gezogen, dass die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,45 begrenzt ist und die Bodenstrukturen im Rahmen des Baus des südlich angrenzenden Wohngebiets bereits durch Baumaßnahmen und Lagerungstätigkeiten in der Vergangenheit verändert wurden, wird die Heranziehung von einem Viertel der Neuversiegelung als zusätzliche Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs mit erheblicher Schwere für das Schutzgut Boden als ausreichend erachtet.



Abbildung 6: Lage und Anteil Ökokontofläche Parzelle 362 Gemarkung Breunigweiler, Maßnahmenplan Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Detaillierte Aussagen zur Landespflegerischen Situation werden im eigenständigen Umweltbericht mit integriertem naturschutzrechtlichem Fachbeitrag getroffen.

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Im Zuge der Planungen ist an Anlehnung an § 44 BNatSchG festzustellen, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können oder ggf. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Die artenschutzrechtliche Vorstudie (Potentialabschätzung) dient als Entscheidungshilfe, inwieweit eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen ist. Wird in der Vorstudie die Möglichkeit des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen schließt sich eine Untersuchung an, die auch Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Schutz von besonders und streng geschützten Arten aufzeigt. Als Grundlage für die Potentialabschätzung dient die Ortsbegehung mit einer **Inaugenscheinnahme des Bestands im Jahr 2022 sowie eine ergänzende Reptilienkartierung im Jahr 2023** und die Angaben zum Artvorkommen auf dem Messstichblatt 6413 „Winnweiler“ des Landesinformationssystems LANIS einschließlich vorhandener Biotop- und Schutzflächen.

Die planerisch in Anspruch genommenen Flächen schließen im Norden an die Wohnbebauung von Breunigweiler an. Der Geltungsbereich umfasst eine plateauähnliche Lage und das Gelände fällt nach Westen mit einer Neigung von circa 20 Prozent ab. **Die Flächen sind nicht in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz oder in anderen, planerisch einschränkenden Schutzverordnungen aufgenommen. Nächstgelegener, kartierter Biotoptyp ist eine in südöst-**

Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

licher Richtung gelegene Streuobstwiese in etwa 300 Meter Entfernung. Nächstgelegenes Gewässer ist der Mohlbach, etwa 500 m in nördlicher Richtung.

Anhand des Biotopkartierschlüssels wurde fachgutachterlich eine Abschichtung der Arten oder Artengruppen nach potenziellem Vorkommen des Messstichblatts 6413 Winnweiler vorgenommen. Die Erläuterungen zur Abschichtung sind dem **Umweltbericht mit integriertem** Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen. Im Ergebnis verbleiben 47 potenziell vorkommende Arten, welche auf die nachfolgend gelisteten Artengruppen entfallen.

Von den verbleibenden 47 Arten entfallen auf							
Hautflügler							1
Käfer (i.Wesentlichen Bock- und Prachtkäfer)							17
Schmetterlinge							2
Landmollusken							1
Reptilien							1
Säugetiere							3
Vögel							22

Abbildung 7: Abschichtungsergebnis Artenschutz, potenziell verbleibende Arten und Artengruppen, **Umweltbericht mit integriertem** Fachbeitrag Naturschutz.

Innerhalb der Artengruppen werden die nachfolgend aufgelisteten Arten potenziell erwartet.

Art	dt.Name	Rote Liste RP	D	FFH/VS	BArtSchVO
Hautflügler					
Bombus subterraneus	Erdbeuten-Hummel	[0]	2		\$
Käfer					
Agapanthia pannonica	Distelbock	D	2		\$
Agapanthia villosa					\$
Agrilus sinuatus					\$
Alosterna tabacicolor					\$
Anaglyptus mysticus					\$
Anthaxia nitidula					\$
Calamobius filum	Getreide-Bockkäfer	-			\$
Carabus intricatus	Blauer Laufkäfer		3		\$
Carabus violaceus	Goldleiste				\$
Clytus arctus					\$
Grammoptera ruficornis					\$
Leptura aurulenta	Goldhaarer Halsbock	V	2		\$
Stenurella melanura					\$
Stenurella nigra					\$
Tetropis praestus					\$
Trachys minutus					\$
Trachys scrobiculatus					\$
Reptilien					
Lacerta agilis	Zauneidechse		V	IV	§§
Säugetiere					
Crocidura leucodon	Feldspitzmaus	2	V		\$
Erinaceus europaeus	Westgel	3			\$
Micromys minutus	Zwergmaus	3	G		\$
Schmetterlinge					
Coenonympha pamphilus	Kl. Wiesenvögelchen				\$
Polymnatus semiargus	Rotkeel-Bläuling	V			\$
Landschnecken					
Helix pomatia	Weinbergschnecke			V	\$
Vögel					
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3		\$
Carduelis cannabina	Bluthänfling	V	V		\$
Carduelis carduelis	Stieglitz, Distelfink				\$
Carduelis chloris	Grünfink, Grünling				\$
Carduelis flammea	Birkenzeisig				\$
Emberiza citrinella	Goldammer				\$
Eritrichus rubecula	Rotkehlchen				\$
Lanius collurio	Neuntöter	V		Anh.I. VSG	\$
Locustella naevia	Feldschwirl		V		\$
Luscinia megarhynchos	Nachtigall				\$
Motacilla alba	Bachstelze				\$
Phasianus colchicus	Jagdfasan				(§)
Prunella modularis	Heckenbraunelle				\$
Serinus serinus	Girlitz				\$
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke				\$
Sylvia borin	Gartengrasmücke				\$
Sylvia communis	Dorngrasmücke				\$
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	V			\$
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig				\$
Turdus merula	Amsel				\$
Turdus philomelos	Singdrossel				\$
Turdus pilaris	Wacholderdrossel				\$

Erläuterung:		
Rote Liste	BArtSchVO	FFH / VS
2 = stark gefährdet	\$ = besonders geschützt	IV = Art des Anhangs IV FFH-RL
3 = gefährdet	§§ = streng geschützt	Anh.1 = Art des Anhangs Vogelschutz-RL
V = Vorwarnart		
D = Daten unzureichend	G = Gefährdung anzunehmen	

Abbildung 8: Potentielles Artenspektrum nach der Meldeliste des MTB 6413 Winnweiler, Potentialabschätzung B-Plan „NBG Schöne Aussicht Variante 8“, Ortsgemeinde Breunigweiler

Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

In Ergänzung ist die Art „Schwarzkehlchen“ hinzuzufügen, da diese im Wirkungsbereich des Plangebiets im Zuge der Begehung (Bestandskartierung) gesichtet wurde.

Über die in Abbildung 7 hinausgehende Arten insb. Vogelarten können durchaus im Plangebiet beobachtet werden, sind aber allenfalls regelmäßige oder sporadische Nahrungsgäste. Im Sinne der Prüfung der Verbotstatbestände löst die Einschränkung oder der Verlust von Nahrungsraum nur dann einen Verbotstatbestand aus, wenn damit auch die Fortpflanzung einer Art signifikant beeinträchtigt oder gefährdet ist. Dies kann aus gutachterlicher Sicht für die als Nahrungsgäste innerhalb des Gebiets möglichen Arten ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Abschätzung der potenziellen Gefährdung der abgeschichteten geschützten Arten kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Vogelarten

Nach Abschichtung verbleiben die Arten Feldlerche, Fledschwir, Jagdfasan und Schwarzkehlchen als Bodenbrüter des Offenlands, wobei der Fasan vorzugsweise die Nähe zu Gehölzen für die Nestanlage sucht. Alle übrigen Arten sind Gehölzfreibrüter oder legen bodennahe Nester im Schutz von Gehölzen an. Die Feldlerche ist wenig siedlungshold und Fledschwir sowie Neuntöter meiden in der Regel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsflächen. Ihre Präsenz als Brutvögel im Geltungsbereich ist sehr unwahrscheinlich. Die weiteren Vogelarten gemäß Abbildung 5 sind als Brutvögel im Böschungsgehölz wahrscheinlich. Es ist jedoch bedingt durch die inner- und zwischenartliche Konkurrenz nur ein Teilspektrum mit einem bzw. maximal zwei Brutpaaren zu erwarten.

- ⇒ Sofern das öffentliche Grün im Nordwesten als Gehölzbestand erhalten werden kann, ist davon auszugehen, dass mit den verbleibenden Gehölzen die Funktionalität des Fortpflanzungsraums für Gehölzbrüter gewahrt bleibt.
- ⇒ Der Verbotstatbestand der Tötung kann durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Reptilien

Das Vorhandensein der Zauneidechse kann derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ihr Krenlebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird mit hoher Wahrscheinlichkeit im Böschungsbereich insb. in der westlich gelegenen, besser besonnten Böschung des Fekdweges erwartet. Insb. sind im Wurzelraum der angrenzenden Gehölze auch Überwinterungsquartiere zu vermuten. Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfte allenfalls als Nahrungsraum Verwendung finden, welcher von der Kernzone aus sporadisch genutzt wird. Zur Ermittlung des Vorkommens der Zauneidechse erfolgte im Jahr 2023 eine Reptilienkartierung mit insgesamt 4 Begehungen. Mittels Sichtbeobachtungen entlang der als Reptilienhabitat in Frage kommenden Lebensräume wurden im Zeitraum von April bis Juli 2023 zu unterschiedlichen Witterungsverhältnissen Ermittlungen durchgeführt. Nähere Informationen und Beschreibungen zur gewählten Methodik sind dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen. Im Ergebnis konnten bei der Begehung keine Individuen der Zauneidechse festgestellt werden. Ein Vorkommen wird daher

ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind für die Tiergruppe Reptilien somit nicht anzunehmen.

Im Zuge der gutachterlichen Einschätzung der Betroffenheit streng geschützter Arten sind die anderen Artengruppen gemäß Abbildung 5 gemäß der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG (besonders geschützte Arten) nicht Gegenstand der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung. Die planerische Berücksichtigung derartiger Artengruppen obliegt der allgemeinen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. An dieser Stelle wird auf die Auflistung innerhalb des Umweltberichtes mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz verwiesen.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung werden gutachterlich zwei Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:

Maßnahme 1: Gehölzerhalt

Im Bereich des öffentlichen Grüns im Nordwesten des Plangebiets ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gehölzerhaltungsgebots erforderlich, um für eine Vermeidung des Verlustes von Fortpflanzungsstätten zu sorgen.

Maßnahme 2: Generelle Bauzeitenregelung

Die zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen zur Baufeldvorbereitung (außerhalb der Fortpflanzungszeiten) sowie die Gehölzentfernung in gestaffelten Zeitstufen zielt auf den Schutz von Reptilien (mögliche jedoch eher unwahrscheinliche Überwinterung von Zauneidechsen) und gleichsam von Brutvögeln ab.

Im Ergebnis zeigt die artenschutzfachliche Potentialabschätzung auf, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes „NBG Schöne Aussicht“ in geringem Maß die Möglichkeit des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG besteht. Betroffen sind bei gutachterlicher konservativer Einschätzung 22 Vogelarten aus den Gilden der Bodenbrüter, der bodennahen- und Gehölz-Freibrüter. Hiervon zählen 19 Arten noch zu den ungefährdeten und ubiquitären vertretenen Arten, die auch Gärten der Wohnbebauung vor allem im ländlichen Raum besiedeln können. Zur fortlaufenden Wahrung der Funktionalität von Fortpflanzungsstätten sind Gehölze im Bereich ausgewiesener öffentlicher Grünflächen zu erhalten. Andere Artengruppen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen sein oder lösen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus. Demnach ist eine vollumfängliche artenschutzfachliche Hauptstudie aller Artengruppen nicht erforderlich. Die Realisierung des geplanten Baugebiets ist aus artenschutzfachlicher Sicht möglich.

Flächen mit Schutzstatus nach § 30 Abs. 3 und Abs. 4 BNatSchG

Durch die Überplanung der Flächen zugunsten der Entwicklung eines Baugebiets erfolgt die Beanspruchung von Flächen, die auf Grund ihrer Artenzusammensetzung vor Ort einen Schutzstatus nach den Vorgaben des § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG genießen (gesetzlich geschütztes Biotop). Diese magere Flachland-Mähwiese liegt auf den Parzellen 280/36 und 280/48 und umfasst einen Umgriff von rund 4.600 m². Für die planerische Beanspruchung dieser Fläche ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung notwendig, die nur dann erteilt werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird parallel zu den

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplanunterlagen bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Im Antrag werden die zum Erreichen des notwendigen Erhaltungszustandes der Grünflächen benötigte und umzusetzende Bewirtschaftungsmaßnahmen dargelegt. Die Ersatzfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und stellt derzeit eine grasreiche Wiesenfläche dar. Damit der Ausgleich des beanspruchten gesetzlich geschützten Biotops erbracht werden kann, ist dafür zu sorgen, dass die zu entwickelnde Wiesenfläche innerhalb von fünf Jahren mindestens den Erhaltungszustand C (durchschnittliche Bestandsausprägung) erreicht. Insgesamt stehen auf der „Ersatzfläche“ zur Etablierung einer wertvollen, artenreichen Wiesenfläche eine Gesamtfläche von rund 6.150 m² zur Verfügung. Dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist ein ausgearbeiteter Bewirtschaftungsplan mit Zieldefinitionen und Maßnahmenvorschlägen sowie Monitoringmaßnahmen beigelegt.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor. Das Plangebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und entwickelte sich aus der ausgelassenen Ackerbewirtschaftung zu überwiegend magerem Grünland.

4.2.6 Bodengutachten / Bodentragfähigkeit

Im Zuge der Entwicklung des Baugebiets „Schöne Aussicht“ wurden geotechnische Untersuchungen fachgutachterlich durchgeführt, auf deren Grundlage Angaben zur Bodenbeschaffenheit und den hydrogeologischen Verhältnissen ausgearbeitet wurden. Insb. wurden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Boden (Versickerung von Oberflächenwasser) getätigt.

Im Zuge der fachgutachterlich durchgeführten Untersuchungen wurden Probenahmen und Baugrundaufschlüsse durchgeführt, hier fünf Kleinbohrungen in Form von Rammkernsondierungen und eine Rammsondierung. Die Rammkernsondierungen wurden mit einem Durchmesser von 80 bis 50 mm niedergebracht und dienten der Baugrunderkundung bis in eine Tiefe von maximal 4,8 m unter der Geländeoberkante. Aus diesen Rammkernsondierungen wurden Bodenproben entnommen und im Hinblick auf Schadstoffe ausgewertet. Darüber hinaus wurden zur orientierenden umwelt- und abfalltechnischen Beurteilung der anstehenden Böden Untersuchungen nach den LAGA-Richtlinien durchgeführt. Ferner wurden die zwei entnommenen Asphaltproben der Sondierung RKS 1 und RKS 3 der bestehenden Wirtschaftswege zur Teerererkennung auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und auf den Phenolindex im Eluat untersucht.

Schichtenaufbau

Die geologische Basis wird innerhalb des Plangebiets durch Ablagerung des Perm gebildet. Die Sedimente der Nahe-Subgruppe liegen in Form von Wechsellagerungen aus rotem bis braunrotem Ton-, Silt- und Feinsandstein sowie bereichsweise Mittelsandstein vor. In der oberen Zone sind vorhandene Festgesteine verwittert bzw. stark verwittert und wurden je nach Zersetzungsgrad in Form von Schluffen und Tonen mit Sandsteinbruchstücken bzw. Kiesen in schluffiger / toniger Matrix angetroffen. Abschließend liegt im Bereich der landwirt-

schaftlichen Flächen ein umgelagerter Oberboden auf. Die detaillierte Beschreibung und Analyse des Schichtenaufbaus ist weiterführend der fachgutachterlichen Bodenuntersuchung, hier dem geotechnischen Bericht zu entnehmen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Bodenschichten nach DIN 18300:2019-09, nach ZTVE-StB 17 und ZTVA-StB 97 wird ebenfalls auf die fachgutachterliche Untersuchung verwiesen.

Hydrogeologische Verhältnisse / Grundwasser und Versickerung

Zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten (November 2021) wurde kein Schicht- bzw. Grundwasserzufluss festgestellt. Auch die Bohrgutansprache liefert hierzu keine Hinweise. Die festgestellten, bindigen und gemischtkörnigen Böden können Niederschlagswasser aufstauen, sodass es temporär auch zu einer Schichtwasserführung und Stauwasserbildung in geringen Tiefen kommen kann. Insb. nach längeren Niederschlägen kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebiets örtlich und zeitlich begrenzt Schichtwasser aus versickerndem Niederschlagswasser auftritt.

Nach den Vorgaben des Wassergesetz (WHG und LWG RLP) ist eine Oberflächenwasserbewirtschaftung vorrangig durch dezentrale Versickerung / zentrale Versickerung vorgegeben. Eine wesentliche Voraussetzung für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit in einem Kf-Wertebereich von 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s. Für den Bereich der Regenrückhaltung (außerhalb des Plangebiets) sowie für die Bereich der bestehenden Regenrückhaltungsmulden (innerhalb des Plangebiets) ergibt sich ein Kf-Wert von 2×10^{-9} m/s. Die Anforderungen an den Durchlässigkeitsbeiwert sind somit bei den anstehenden Böden innerhalb wie außerhalb des Plangebiets nicht gegeben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aus fachgutachterlicher Sicht nicht empfohlen. Darüber hinaus würde eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Grund des ausgeprägten Gefälles des Plangebiets in Richtung bebauter Ortslage eine Beeinträchtigung von Unterliegergrundstücken bedeuten, sodass aus den technische-planerischen Gesichtspunkten von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets abgesehen wird.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

4.2.8 Kampfmitteluntersuchung

Zur Abschätzung der Kampfmittelsituation wurde eine orientierende Untersuchung in Form einer Luftbildauswertung durch ein fachkundiges Büro durchgeführt. Die vom Fachgutachterbüro durchgeführten Archiv- und Datenbankrecherchen haben ergeben, dass mehrere, das Erkundungsgebiet und seine unmittelbare Nahumgebung abdeckende Luftbildaufnahmen existieren. Über die Luftbildauswertung hinaus wurden mehrere weitere Quellen analysiert, um weitere Informationen zu etwaigen Luftangriffen im Projektgebiet zu erhalten. In der militärischen Aktenlage der Alliierten besteht kein Informationsgehalt, der auf strategische Luftangriffe im Erkundungsgebiet hinweist. In der zivilen Literatur sind keine Hinweise auf Trup-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

penbewegungen enthalten. Ebenfalls konnten über die Literatur zur amerikanischen Luftwaffengeschichte keine Korrelationen mit dem Erkundungsgebiet festgestellt werden. Es bestehen somit keine Erkenntnislücken in der Auswertung und alle notwendigen Informationen sind zur Urteilsbekundung vorhanden. Bei der Auswertung der ermittelten Grundlagenmaterialien wurden die Sektoren „Luftangriffe“, „Bodenkämpfe“, „Munitionsvernichtung“ und „militärischer Regelbetrieb“ analysiert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den untersuchten Luftbildaufnahmen und in den konsultierten historischen Unterlagen keine Hinweise festgestellt werden konnten, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiet mit Kampfmitteln bestätigen. Es konnten darüber hinaus keine Sprengbombentrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereichen ermittelt werden. Ebenso konnten keine Hinweise auf Luftangriffe mit Kampfmittelrelevanz festgestellt werden. Auch ergaben sich keine Hinweise auf Bodenkämpfe. Auch im Bereich der Munitionsvernichtung und im Bereich des militärischen Regelbetriebs konnten Hinweise und Verdachtsmomente festgestellt werden.

Insgesamt wurde somit der Verdacht einer Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln nicht bestätigt, sodass keine weiteren Untersuchungen wie z.B. eine technische Erkundung erforderlich sind.

5 PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Mit den zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen werden insb. Wohnnutzungen und deren funktional eng zugehörige Folgenutzungen wie Versorgungs- und soziale Infrastrukturnutzungen bauplanungsrechtlich legitimiert. Somit wird auch im Sinne der Einordnung und Eingliederung des Plangebiets in die umliegenden Siedlungsstrukturen nutzungsbezogen ermöglicht. Nutzungskonflikte werden somit weitestgehend vermieden. Zudem wird durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten (§ 4 Abs. 1 Nr. 2-3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen. Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Auf Grund der siedlungsstrukturellen Lage des Plangebiets innerhalb des Ortsgemeinde sowie den umliegenden Nutzungsstrukturen als auch der Nutzungsabsichten innerhalb des Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Plangebiets wurden diese Nutzungen störende Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Besucher- sowie verkehrsintensive Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebiets bzw. im Umland in zentralerer Lage funktionaler als an einem Standort, welcher der Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets in Hanglage dient. Die diesen Nutzungen insb. zuzuordnenden Verkehrsströme stehen im Widerspruch zum Ortscharakter des Baugebiets.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ

Sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) sind innerhalb des gesamten Plangebiets im allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß, abweichend von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt. Eine Abweichung von den Orientierungswerten (ehemals Obergrenzen) für allgemeine Wohngebiete ist zur harmonischen Einbettung des Plangebiets in die bestehenden Siedlungs- und Baustrukturen erforderlich. Gleichzeitig wird auch vor dem Hintergrund der Hanglage des Baugebiets ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und der städtebaulichen Dichte innerhalb des Plangebiets können sich die Baukörper der baulichen Hauptanlagen (hier Wohngebäude etc.) in Verbindung mit der Hanglage des Plangebiets in das Ortsbild einfügen. Um den Bauherren im Bereich der Nebenanlagen mehr Flexibilität und Handlungsspielräume hinsichtlich Versiegelung einzuräumen werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 vom Hundert höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen zugelassen.

Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebiets sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Begrenzung der maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse ist in Verbindung mit den Regelungen zur Versiegelung (GRZ) und zur städtebaulichen Dichte (GFZ) erforderlich, um die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage zu vermeiden, welche das geprägte Ortsbild beeinträchtigen können.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes werden ergänzend zu den Vollgeschossen und städtebaulichen Dichtewerten (GRZ / GFZ) die Höhen der bauli-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

chen Anlagen festgesetzt. Maßgebend sind hier sowohl die Traufhöhen sowie die Firsthöhen. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen werden im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets differenziert festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebiets sind die geplanten Gradientenhöhen-Achshöhen im Endausbauzustand der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich Planstraße A“ gemessen im Mittel der Gebäudelänge. Die Gradientenhöhen-Achshöhen im Endausbauzustand sind der Anlage der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Auf Grund der Topografie im Gelände wird hinsichtlich der Traufhöhe in eine „Traufhöhe bergseits (THb)“ und eine „Traufhöhe talseits (THt)“ unterschieden. Welche Traufhöhe anzuwenden ist, ist der Planurkunde zu entnehmen. In Abhängigkeit zur Lage des Bezugspunktes – Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge findet THb dann Anwendung, wenn die Straßenverkehrsfläche oberhalb der festgesetzten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächenverläuft. THt ist anzuwenden, wenn die Straßenverkehrsfläche unterhalb der festgesetzten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen verläuft. Zur Bewahrung des Ortsbildes und zur Vermeidung einer überbordenden Bebauung, welche im Gelände mit Hangneigung insb. für Unterlieger umso mehr wahrgenommen werden kann, werden die bergseitigen Traufhöhen auf maximal 4,50 m und die talseitigen Traufhöhen auf maximal 7,50 m Höhe bemessen ab dem Bezugspunkt begrenzt. Zur Wahrung eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes im Bereich der Dachlandschaften dürfen bei der Errichtung eines Walm- und Satteldaches die Höhenlage der zur Bemessung heranzuziehenden THb bzw. THt nicht überschreiten. Dies bedeutet in der baulichen Umsetzung, dass alle Traufpunkte aller Gebäudeseiten waagrecht zueinander liegen.

Ergänzend zur maximalen Traufhöhe wird zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt, um den obersten Abschluss eines Gebäudes im städtebaulichen Sinn zu definieren. Eine oberste Höhenbegrenzung ist zur Wahrung des geordneten Siedlungsbildes und zur Vermeidung einer überbordenden Bebauung insb. für Unterlieger in Hanglage erforderlich. Hierbei wird die maximale Firsthöhe an die jeweils maximalen berg- bzw. talseitigen Traufhöhen (THb / THt) gekoppelt wobei jeweils ein metrischer Zuschlag von 3,50 m zugelassen wird.

Die Definition der Traufpunkte und Firsthöhen in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen ist zur Konkretisierung und eindeutigen Bestimmtheit der Festsetzung den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Insgesamt ist es somit möglich durch die Definition von oberen und unteren Höhenbezugspunkten in Verbindung mit den vorgegebenen metrischen Höhenangaben eine exakte Ableitung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten im Sinne der Höhenregelungen abzuleiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen in der Ortsgemeinde gerecht zu werden. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern weiter unterstri-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

chen. Die Zulässigkeiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum für die privaten Bauherren ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen. Eine geringfügige Überschreitung der Straßenverkehrsflächen zugewandten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter zulässig. Demnach können auf Grund der Hanglage die Hausfronten gänzlich und unmittelbar an die Baugrenze und somit auch möglichst nah an die Straßenverkehrsfläche gestellt werden und zugleich architektonische Gestaltungselemente wie die erwähnten Balkone und Erker (z.B.) die Baugrenzen in geringfügigem Umfang bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter überschreiten.

Stellplätze und Garagen.

Um der funktionalen Verbindung zwischen Hauptgebäude und Garagenanlage Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass Carports, Garen und nicht überdachte Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Durch den Abstand der Baugrenzen (3,0 Meter) zur Straßenverkehrsfläche wird somit auch dem Aspekt der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Zur Gewährung weiterer baulicher Flexibilität dürfen nicht überdachte Stellplatzanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze umgesetzt werden. Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtungen kann der Zufahrtsbereich zu einer Stellplatzanlagen (Garage, Carport, nicht überdachter Stellplatz) als weiterer Stellplatz angerechnet werden, sofern die Zufahrtsbereiche gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie eine Mindesttiefe von 5,0 Metern einhalten. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden. Die mögliche GRZ-Überschreitung durch Anlagen des § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 bis 3 trägt diesem Umstand zusätzlich Rechnung.

Nebenanlagen

Zur Gewährung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der Platzierung von Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets wird festgesetzt, dass diese Anlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zur Wahrung der örtlichen Verhältnisse und zur Wahrung der Wohnruhe ist die Umsetzung von Nebenanlagen der Kleintierhaltung untersagt. Derartige Nebenanlagen lassen sich nicht dem vorliegenden Charakter des Allgemeinen Wohngebiets vereinen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus wird hierdurch das Ver-

kehrsaufkommen auf ein verträgliches Maß begrenzt und somit ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die planzeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußweg“ dienen der fuß- sowie verkehrlichen Erschließung des Plangebiets und sichern dessen Durchlässigkeit. Insbesondere durch die festgesetzte öffentliche Fußwegeverbindung wird der Anschluss des bereits heute im Bestand befindlichen Wohngebiets und das geplant Wohngebiet an sich mit den Wirtschaftswegen in Richtung der offenen Feldflur und den Wander- sowie Spazierwegen verbunden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wurde aus Gründen der Überflutungsvorsorge vor Außengebietswasser als solche festgesetzt. Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich im Bestand ein asphaltierter Wirtschaftsweg dessen Oberflächenneigung in Richtung Plangebiet zeigt und welcher in diesem Bereich nicht durch eine im Plangebiet angrenzende, gegenläufige Böschung bzw. Muldenanlagen aus entwässerungstechnischer Sicht vom Baugebiet abgegrenzt bzw. abgesichert wird. Um bei einem Starkregenereignis den „Überlauf“ von Wassermengen aus der im Bestand befindlichen Grabenanlage bzw. den „Überlauf“ von auf dem Wirtschaftswegflächen anfallenden Wassermengen im Bereich des Fußweges in das Plangebiet hinein zu verhindern, wird innerhalb dieser festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine geringfügige Erweiterung“ des Wirtschaftsweges vorgenommen. Zur Überflutungsvorsorge werden hier Bord- und Rinnsteine verlegt, die das ggf. anfallenden Außengebietswasser auch in diesem Bereich vom Baugebiet abschirmen.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Die bereits im Bestand befindlichen, der Entwässerung von Außengebietswasser dienenden Gräben und Einstaubereiche sind gemäß Bebauungsplanzeichnung als solche festgesetzt und gesichert. Die Sicherung dieser bestehenden „Anlagen“ und Flächen dient somit auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Gefahrenabwehr. Zur Gewährleistung der Abführung des auf privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Baugebiets gemäß den fachplanerischen Vorgaben des Entwässerungskonzeptes, welches auf Grundlage des Bodengutachtens sowie der Situation vor Ort erstellt wurde, sind Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung herzustellen. Innerhalb der Zisternen kann somit eine Regenrückhaltung vollzogen werden und zugleich bei einem Regenereignis die Regenwasserkanalisation und das anschließende Kanalnetz samt Infrastruktur entlastet werden. Das Rückhaltevolumen je Zisterne ist auf 50 Liter pro m² abflusswirksamer Fläche zu bemessen. Die Notüberläufe der Zisternen sind an den im Straßenkörper liegenden Regenwasserkanal anzuschließen. Auf Grund der Hanglage des gesamten Baugebiets sowie zum Schutz von Unterliegergrundstücken und der Bodenbeschaffenheiten ist eine Versickerung gemäß den Vorgaben der einschlägigen Was-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

sergesetze nicht möglich. Durch diese Maßnahmen wird ein Ausgleich der Wasserführung erreicht und Rechnung getragen, dass das innerhalb des Baugebiets anfallenden Oberflächenwasser unter Beachtung der örtlichen Bodenbeschaffenheiten dezentral sowie innerhalb der Muldenbereich (außerhalb des Plangebiets und Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens) sowohl innerhalb als auch unmittelbar außerhalb des Baugebiets verbleibt.

Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß Bebauungsplanzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen fungieren als Eingrünungsbereiche des Baugebiets in Richtung offene Feldflur bzw. als Verkehrsgrünbereiche sich anschließender Wirtschaftswege. Die privaten Grünflächen sorgen ebenfalls für eine Eingrünung des Baugebiets in Richtung offener nördlicher Feldflur sowie zur Auflockerung der baulichen Strukturen zwischen dem bestehenden und geplanten Wohngebiet.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung eines für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Leitungsführung in Richtung der Muldenanlage, welche sich außerhalb des Plangebiets befindet, ist planzeichnerisch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Zur Unterstützung und Erhaltung der Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets sowie zur Sicherung des Wasserhaushalts und des Grundwasserhaushalts sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 20 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Gehölzen gemäß der in den Festsetzungen angegebenen Artenliste zu bepflanzen. Darüber hinaus sind pro 150 300 m² versiegelter Fläche angefangene Grundstücksfläche in Ergänzung jeweils ein Laub(obst)baum zu pflanzen. Diese Regelungen tragen maßgeblich zur Sicherung und Unterstützung der Artenvielfalt bei und stellen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Die begrünzten und unversiegelten Bereiche tragen darüber hinaus zu einer Aufrechterhaltung des Wasserhaushaltes bei. Letztlich sorgen die Begrünung auch für ein ausgeglichene Mikroklima innerhalb des Baugebiets und mildern durch Schattenspende und natürlichen nicht versiegelten Boden die Folgen von hochsommerlichen Hitzelagen ab.

Oberflächenbefestigung

Die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sorgt für die Aufrechterhaltung des Wasserhaushaltes, in dem auch auf den privaten Grundstücksflächen anteilig eine Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden kann.

Bauzeitenregelung und Maßnahmen der Baufeldvorbereitung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insb. im Bereich der Artengruppe Vogel und Reptilien sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bauzeitenregelungen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Eine Baufeldfreimachung bzw. ein Baubeginn sind daher erst ab dem 1. Oktober bis einschließlich 29. Februar möglich. Dies dient ~~insb. bezogen auf die Artengruppe Reptilien hier Zauneidechsen, deren Vorkommen gutachterlich im Zuge der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte,~~ der Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Ergänzend sorgen die Vorgaben ~~zur gestuften Baufeldfreimachung und Rodung~~ ebenfalls für eine Vermeidung von der Beeinträchtigung potenziell vorhandener Winterquartiere ~~der Zauneidechse.~~

Ergänzend werden durch die Bauzeitenregelung mögliche Zweitbruten auf geernteten Ackerflächen geschützt. Somit werden zusätzlich Eingriffe vermieden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW“

Zur Eingrünung der festgesetzten Flächen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sowie zur Aufwertung des Ortsbildes ist ~~in den Randbereichen außerhalb der Muldensohle und den Böschungsbereichen mittels Ansaat einer krautreichen, standortgerechten Regiosaatgutmischung ein artenreicher, gewässerbegleitender Krautsaum zu entwickeln. Eingrünung dieser Flächen mit einer mindestens 1-reihigen Gehölzpflanzung vorzunehmen.~~ Zur Gewährleistung der Puffer- und Stauwirkung der Fläche sind die Muldensohle sowie die Böschungen hierbei von sämtlicher Begrünung freizuhalten.

Private Grünfläche PG3 Hausgarten

Um den Übergang zwischen den privaten Grundstücksfläche in Richtung der offenen Landschaft / Feldflur gleitend zu gestalten sind naturnahe Gartenflächen in diesen Bereichen anzulegen. Zur Sicherung dieses Zwecks wurden die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erlassen. Demnach sind die Flächen mit einer arten- und strukturreichen Ausprägung anzulegen.

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Gewährleistung und Aufrechterhaltung eines intakten und funktionierenden Naturhaushalts ~~und der außerhalb der bebaubaren Bereiche vorhandenen Grünstrukturen~~ werden auf

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

den öffentlichen Grünflächen, auf den privaten Grünflächen sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW“ Pflanzbindungen für die dort bereits vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt. Die Erhaltung von bereits bestehenden Grünstrukturen trägt nicht nur zu Aufwertung des Ortsbildes bei sondern bewirkt auch die Erhaltung von kleinteiligen Trittsteinbiotopen für die unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten. Zudem wird insb. durch den Erhalt der Grünstrukturen auf den privaten Grünflächen der Ortsrandeingrünung Rechnung getragen. Letztlich bewirkt der Erhalt von bestehendem Grünstrukturen eine „Hangsicherung“ in dem die Wurzelwerke und Wurzelgeflechte für Hangstabilität auch bei Regenwetterlagen sorgen.

Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstücke 362

Die durch die Versiegelung innerhalb des Planbereiches hervorgerufenen Eingriffe sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB zu vermeiden, abzumindern und letztlich auszugleichen. Hierbei kann der Ausgleich auch an anderer Stelle, demnach plangebietsextern vollzogen werden. Die Eingriffe können nicht vollständig durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, sodass zusätzlich die Fläche des Flurstücks mit der Nummer 362 vollständig heranzuziehen ist. ca. 2.284 m² außerhalb des Plangebietes herangezogen werden müssen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die bereits umgesetzte Obstbaumpflanzung auf dem Flurstück-Nr. 362 nachträglich als externe Ausgleichsmaßnahme zur Deckung des Defizits anerkannt werden. Demnach ist die bestehende Obstwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus ist die Wiese zusätzlich zu einem artenreichen Grünland durch eine umbruchlose Ansaat zu entwickeln und im Anschluss extensiv zu pflegen. Von den bereits auf den Flächen vorhandenen Obstbäumen sind zur Erhöhung des Habitatpotenzials und der Habitatstruktur ihrem Alterungsprozess zu überlassen. Ebenfalls sind aus diesem Zweck abgestorbene Baumtoursos als Totholzhabitate auf der Fläche zu belassen. Baumersatz hat nur bei einem Umfallen des ganzen Baumes zu erfolgen. Abgänge sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Neben den Maßnahmen zum Bestanderhalt sind weitere, zusätzliche Obstbäume zu pflanzen, um zu einer weiterführenden Aufwertung der Obstwiese beizutragen. Es sind mindestens 45 Obstbäume zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung anhand der Versiegelungsanteile

Die im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, welche in die textlichen Festsetzungen eingeflossen sind (vgl. Textfestsetzungen Nummern 12 und 13 hier jeweils Punkt „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW““, Abbuchung aus Ökokontofläche Kapitel B Hinweise ohne Festsetzungscharakter) werden mit Hilfe der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen zugeordnet. Demnach kann im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen eine anteilige Zuordnung des Eingriffs, welcher durch private und öffentliche Flächen hervorgerufen wird, nachvollzogen werden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im hohen Maß der Sicherung und Gewährleistung des Ortsbildes. Zu diesem Zweck werden „gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen“, „gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen“ sowie die „Anzahl notwendiger Stellplätze“ bestimmt.

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

Die gestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und Zwerchhäuser, Fassaden und Außenwandflächen) dienen der Herstellung geordneter Dachlandschaften, der Abstimmung von zu verwendenden Materialien sowie der gestalterischen Abstimmung baulicher Anlagen untereinander. Sie sorgen für die Entwicklung und Entstehung eines harmonischen Ortsbildes.

Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die gestalterischen Anforderungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bestimmungen zur Anlage von „Gartenflächen“, Einfriedungen und Stützmauern) sorgen für die Ausbildung von ortsbildwahrenden Freiflächen auf den privaten Grundstücken. Zum Ausgleich von Eingriffen und Boden, Natur und Landschaft sind Schottergärten mit hohem Versiegelungsanteil nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien der Gartengestaltung sind nur zur Anlage von Gartenteichen gestattet. Vorgaben bezüglich der Einfriedungen sorgen für einen harmonischen, geländeorientierten Verlauf solcher Einfriedungen. Zur weiteren Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Wohngebiets sowie zur Prägung des Ortsbildes werden in definierten Bereichen nur lebende Einfriedungen bestehend aus Hecken oder Laubgehölzen als zulässig erklärt. Demnach sind auch zur Modellierung des Geländes erforderlichen Stützmauern möglichst naturnah zu errichten und zu gestalten.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist pro Wohneinheit auf mindestens zwei Stellplätze festgelegt. Gerade in ländlich geprägten Räumen und Siedlungsstrukturen das eigene Kraftfahrzeug zur Gewährleistung der Mobilität von großer Bedeutung, sodass sich in der Regel pro Wohneinheit zwei Fahrzeuge vorfinden lassen. Zur Sicherung des Straßenraumes und zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrs auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur Vermeidung von dauerhaften Parkverkehren im Straßenraum sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen wurden in erforderlichem Umfang in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

5.4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen den Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

6 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018 in der Verbandsgemeindeverwaltung in der Bauverwaltung Winnweiler während der allgemeinen Dienststunden statt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden. Während des Auslegungszeitraums bzw. bis heute ging eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

6.2 Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 23.05.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ beteiligt. Bis zum 13.07.2018 bzw. bis heute gingen 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ ein.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	KV Donnersbergkreis -Veterinäramt- 67292 Kirchheimbolanden	28.05.2018	X		
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr -Abteilung Infrastruktur- Referat T3 TÖB Postfach 2963 53019 Bonn	28.05.2018	X		
3.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum -Westpfalz- Postfach 3420 67622 Kaiserslautern	30.05.2018		X (Ifd.-Nr. 1 in II)	

	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Direktion Landesarchäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	04.06.2018		X (Ifd.-Nr. 2 in II)	
4.	Ortsgemeinde Sippersfeld	05.06.2018	X		
5.	Pfalzgas GmbH Wormser Straße 123 67227 Frankenthal	05.06.2018		X (Ifd.-Nr. 3 in II)	
6.	Ortsgemeinde Börrstadt	06.06.2018	X		
7.	Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim Freiherr-von-Stein-Straße 1-3 67307 Göllheim	12.06.2018		X (Ifd.-Nr. 4 in II)	
8.	Forstamt Donnersberg Dr.-Carl-Glaser-Str. 2 67292 Kirchheimbolanden	12.06.2018	X		
9.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67073 Ludwigshafen	21.06.2018		X (Ifd.-Nr. 5 in II)	
10.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes Fröbelstraße 24 67433 Neustadt	22.06.2018	X		
11.	Kreisverwaltung Donnersberg- kreis -Untere Naturschutzbehörde- Postfach 12 80 67285 Kirchheimbolanden	25.06.2018		X (Ifd.-Nr. 6 in II)	
12.	Kreisverwaltung Donnersberg- kreis -Untere Landesplanungsbehörde- Postfach 12 80 67285 Kirchheimbolanden	27.06.2018		X (Ifd.-Nr. 7 in II)	
13.	Landesjagdverband RLP e.V. Postfach 27 55453 Gensingen	02.07.2018			X (Ifd.-Nr. 8 in II)
14.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	02.07.2018		X (Ifd.-Nr. 9 in II)	
15.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald -Landesverband RLP e.V.- Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	04.07.2018	X		

16.	Kreisverwaltung Donnersberg- kreis -Abt.: Gesundheit- 67292 Kirchheimbolanden	04.07.2018	X		
17.	Vodafone GmbH / Vodafone Ka- bel Deutschland GmbH Ingersheimer Str. 20 70499 Stuttgart	04.07.2017		X (lfd.-Nr. 10 in II)	
18.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP -Landesdenkmalpflege- Erthaler Hof / Schillerstraße 44 55116 Mainz	04.07.2018	X		
19.	SGD Süd; Regionalstelle WAB Postfach 14 40 67603 Kaiserslautern	09.07.2018		X (lfd.-Nr. 11 in II)	
20.	LBM Worms Schönauer Str. 5 67547 Worms	09.07.2018	X		
21.	Deutsche Telekom Technik GmbH Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	10.07.2018		X (lfd.-Nr. 12 in II)	
22.	Verbandsgemeindewerke Winn- weiler Postfach 1161 67719 Winnweiler	13.07.2018		X (lfd.-Nr. 13 in II)	

Tabelle 1: Übersicht eingereichte Stellungnahmen frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

6.3 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gem. 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen. Aus der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Änderungen/Ergänzungen:

- Darlegung der nachträglich anerkannten Ausgleichsmaßnahme (Obstbaumpflanzung auf dem Flurstück-Nr. 362) in Begründung, Umweltbericht und textliche Festsetzung und Planzeichnung,
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen (TF) und vollständigen Verfahrensvermerke bis zum Satzungssexemplar auf der Planurkunde
- Unter „Hinweise“ in den Textlichen Festsetzungen wird folgendes ergänzt:
„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 den zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.“

- Vereinheitlichung der Dachneigung auf 0°-45° auf Planurkunde und TF
- Erstellung Baugrundgutachten mit Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung
- Aufnahme der bestehenden Gewässermulde sowie Verwallung im östlichen Bereich des Plangebietes im Planteil
- Darlegung der Auswirkungen bei Starkregenereignissen sowie geeignete Schutzmaßnahmen
- Ergänzung folgender Formulierung unter „Hinweisen“ in den Textlichen Festsetzungen: „Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.“
- Ermittlung voraussichtlicher Abwassermengen und Schmutzfrachten

7 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

7.1 Beteiligung der Bürger

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 in der Verbandsgemeindeverwaltung in der Bauverwaltung Winnweiler während der allgemeinen Dienststunden statt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden. Während des Auslegungszeitraums bzw. bis heute ging 1 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.06.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ im Zeitraum vom 06.07.2022 bis 12.08.2022 beteiligt. Bis zum 12.08.2022 bzw. bis heute gingen 26 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ ein.

Tabelle 3: Übersicht eingereichte Stellungnahmen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN				Nicht geantwortet
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.06.2022	X			
2.	Deutsche Glasfaser	29.06.2022	X			
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.06.2022		X (Ifd.-Nr. 1 in II)		
4.	Inexio KGaA	29.06.2022	X			
5.	Pfalzconnect					X
6.	Pfalzgas GmbH	30.06.2022		X (Ifd.-Nr. 2 in II)		
7.	Pfalzwerke Netz AG	10.08.2022		X (Ifd.-Nr. 3 in II)		
8.	Vodafone GmbH	03.08.2022	X			
9.	KV Donnersbergkreis Abfallwirtschaft	28.07.2022		X (Ifd.-Nr. 4 in II)		
10.	KV Donnersbergkreis Referat Gesundheit	27.07.2022	X			
11.	KV Donnersbergkreis Abteilung Landwirtschaft					X
12.	KV Donnersbergkreis Brandschutz					X
13.	KV Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde	11.08.2022		X (Ifd.-Nr. 5 in II)		
14.	KV Donnersbergkreis Untere Immissionsschutzbehörde					X
15.	KV Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde	12.08.2022		X (Ifd.-Nr. 6 in II)		
16.	KV Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde					X
17.	KV Donnersbergkreis Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	07.09.2022		X (Ifd.-Nr. 7 in II)		
18.	KV Donnersbergkreis Veterinäramt	29.06.2022	X			
19.	WVE GmbH					X

Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

20.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz	29.06.2022	X			
21.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Abteilung Erdgeschichte Koblenz	30.06.2022	X			
22.	Landesforsten Rheinland- Pfalz Forstamt Donnersberg	30.06.2022	X			
23.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege					X
24.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Speyer	19.07.2022		X (Ifd.-Nr. 8 in II)		
25.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland- Pfalz e.V.					X
26.	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rhein- land-Pfalz e.V.					X
27.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz					X
28.	LBM Landesbetrieb Mobilität Worms	01.08.2022	X			
29.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	15.08.2022	X			
30.	PGW Planungsgemeinschaft Westpfalz	10.08.2022		X (Ifd.-Nr. 9 in II)		
31.	Pollichia e.V. Geschäftsstelle					X
32.	Struktur- und Genehmi- gungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeauf- sicht					X
33.	Struktur- und Genehmi- gungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirt- schaft, Abfallwirtschaft, Bo- denschutz	24.08.2022		X (Ifd.-Nr. 10 in II)		
34.	Vermessungs- und Katas- teramt Westpfalz	14.07.2022			X (Ifd.-Nr. 11 in II)	
35.	Zweckverband Wasserver- sorgung Westpfalz	01.07.2022	X			
36.	Bund für Umwelt- und Natur- schutz Landesverband Rheinland-Pfalz					X

37.	Landesjagdverband Rheinlandpfalz e.V.					X
38.	Naturfreunde Rheinland-Pfalz e.V.					X
39.	Naturschutzbund Deutschland LV Rheinland-Pfalz e.V.					X
40.	Verbandsgemeindeverwaltung Eisenberg					X
41.	Verbandsgemeindeverwaltung Gölheim	29.06.2022	X			
42.	Ortsgemeinde Börrstadt					X
43.	Ortsgemeinde Breunigweiler					X
44.	Ortsgemeinde Sippersfeld	25.07.2022	X			
45.	VG Winnweiler Feuerwehr					X
46.	VG Winnweiler Straßenbaulastträger					X
47.	Verbandsgemeindewerke Winnweiler	12.08.2022		X (Ifd.-Nr. 12 in II)		

Hinweis: Die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Abwägung der geäußerten Belange sind dem eigenständigen Abwägungsdokument zu entnehmen, welches Teil der Planungsunterlagen ist.

7.3 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gem. 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen. Aus der Abwägung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Änderungen und Ergänzungen der materiellen Inhalte des Bebauungsplans insb. im Bereich der landespflegerischen Festsetzungen, sodass die Grundzüge der Planung berührt sind. Demnach ist eine erneute Planauslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

8 ERNEUTE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

8.1 Erneute Beteiligung der Bürger

Auf Grund der im Ergebnis der Offenlage erforderlichen Änderungen und inhaltlichen Anpassungen der Planungsunterlagen im Bereich der Grünordnung und des Naturschutzes ist es erforderlich die Planungsunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offenzulegen. Bei der erneuten Planauslegung wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom DATUM bis einschließlich DATUM in der Verbandsgemeindeverwaltung Bauverwaltung Winnweiler während der allgemeinen Dienststunden statt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken zu den ergänzten oder geänderten Teilen schrift-

Begründung zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

lich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden. Während des Auslegungszeitraums bzw. bis heute ging xyz Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

8.2 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom **DATUM** an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ im Zeitraum vom **DATUM** bis **DATUM** erneut beteiligt. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Bis zum **DATUM** bzw. bis heute gingen xyz Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ ein.

Tabelle 4: Übersicht eingereichte Stellungnahmen erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung § 4a Abs. 3 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN				Nicht geantwortet
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken	
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz dargelegt. Die landespflegerischen Konflikte ergeben sich zum einen aus dem teilweisen Verlust der Böschungshecke und das mageren Grünlandareals und zum anderen durch die zukünftigen Versiegelungen und Bebauungen mit ihren Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebiets nicht ausgeglichen werden, sodass weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind. Hierzu wird in circa 500 Meter Entfernung zum Plangebiet eine vor zwei Jahren angelegte Ökokontofläche auf der Par-

Begründung zum Bebauungsplan
„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler
Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

zelle 362 herangezogen. Die genauen inhaltlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen. Darüber hinaus wird eine im Bestand befindliche Wiesenfläche eingegriffen, welche gemäß ihrer Artenzusammensetzung den Status eines § 30 BNatSchG Biotops genießt. Zur Legitimation des Eingriffs in diesen Biotopstatus wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG beigefügt und die Ausgleichskonzeption / Kompensationskonzept erarbeitet und dargelegt.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ~ 0,8 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich „7.955 m²				
		Absolut		Anteil v. H.
• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>7.955,00</u>	<u>m²</u>	<u>100 %</u>
• <u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca.</u>	<u>4.815,00</u>	<u>m²</u>	<u>61,0 %</u>
• <u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>795,00</u>	<u>m²</u>	<u>10,0 %</u>
Davon:				
Geplante Straßenverkehrsfläche	ca.	705,00	m²	89,0 %
Fußweg	ca.	90,00	m²	11,0 %
• <u>Grünflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>1.845,00</u>	<u>m²</u>	<u>23,0 %</u>
Davon:				
Öffentliche Grünfläche	ca.	660,00	m²	36,0 %
Private Grünfläche	ca.	1.185,00	m²	64,0 %
• <u>Flächen für Oberflächenwasserentwässerung</u>	<u>ca.</u>	<u>500,00</u>	<u>m²</u>	<u>6,0 %</u>
Anzahl geplante Grundstücke:		9 Stück		
durchschnittl. Grundstücksgröße:	ca.	535,00	m²	

11 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“ in der Ortsgemeinde Breunigweiler soll möglichst umgehend erfolgen.

12 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Kommune entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.