

**Satzung**

**Ortsgemeinde Börstadt  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

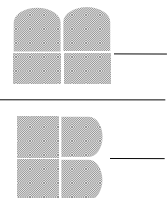
**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“**

**Aufgestellt: Rockenhausen im Dezember 2019**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Auftraggeber** : Ortsgemeinde Börstadt  
vertreten durch T. Windecker (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis

**Projekt** : Ortsgemeinde Börstadt  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“

**Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung mit Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung	

**Ortsgemeinde Börstadt  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan  
Textliche Festsetzungen und Begründung**

Börstadt, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
T. Windecker, Ortsbürgermeister

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen
- A 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen  
- Optional
- A 12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- A 13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

### **C Hinweise**

---

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasser
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Naturschutzrechtliche Belange

### **D Anhang zum Satzungstext**

---

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 4. Planinhalte und Abwägung
- E 5. Flächenangaben
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **F Umweltbericht**

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

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“**

---

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

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

---

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dürfen im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

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

---

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,35 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | : | 0,7 (GFZ)  |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II         |

- b. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt.  
Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.  
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße A und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße A gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße A und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt. (vgl. *Systemskizze 1 in Planurkunde*)
- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

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

---

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig.

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

---

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach

Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

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

---

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, *vgl. Systemskizze 2 in Planurkunde*)
- b. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- c. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

#### **A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

---

Je Baugrundstück wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal drei beschränkt.

#### **A 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**

---

- a. Die gemäß Planeintrag festgesetzte „Bautabuzone 1“ (10,0 m ab Böschungsoberkante des namenlosen Gewässers III. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann ein Grasweg (*vgl. textliche Festsetzung A8*) zur Unterhaltung des Gewässerrandstreifens angelegt werden.

*Hinweis: Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis abgestimmte „Bautabuzone 2“ (5,0 m ab Biotopkomplex „Feuchtgebiet bei Börstadt“ [BK-6413-0039-2010]) liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann somit im Festsetzungskatalog nicht berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter findet sich hierzu unter Punkt C 10. „Naturschutzrechtliche Belange“.*

#### **A 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

- a. Die Planstraße A ( 7,5 m) wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde



dimensioniert. Im Bereich des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind entsprechende Gewässerüberfahrten vorzusehen.

- b. Die gemäß Planeintrag dargestellten Stichstraßen Planstraße B und C (je 7,5 m) werden als Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt. Die Stichstraßen dienen der Anbindung an eine mögliche vorgesehene Erweiterung des Plangebiets in westlicher Richtung. Zeichnerisch sind diese bereits in der Planurkunde festzusetzen. Bis zu einer tatsächlichen Umsetzung der Baugebietserweiterung werden die beiden Erschließungsanbindungen jedoch nicht gänzlich ausgebaut, sondern lediglich als geschotterte Flächen in die vorgesehene Bebauung integriert.
- c. Die gemäß Planeintrag dargestellte Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Grasweg 1“ (4,0 m) festgesetzt. Der Grasweg 1 dient zur Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers einschl. seines Randstreifen und zur fußläufigen Verbindung entlang des Ortsrandes.
- d. Die gemäß Planeintrag dargestellte Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Grasweg 2“ (4,0 m) festgesetzt. Der Grasweg 2 dient als Pflege- und Wirtschaftsweg zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Außenraum, zur Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers einschl. seines Randstreifens und zur fußläufigen Verbindung entlang des Ortsrandes.
- e. Die gemäß Planeintrag dargestellte Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Grasweg 3" (5,0 m) festgesetzt. Der Grasweg 3 dient als Wirtschafts- und Wendeweg sowie als Pufferzone zwischen den angrenzenden Grundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen im Außenraum sowie als fußläufige Verbindung und klare Abgrenzung entlang des Ortsrandes.

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

---

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser

Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

#### **A 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- d. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände entlang des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen). Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- e. Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird die Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag festgesetzt. Zur Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Fließgewässers ist die linksseitige Uferböschung abzuflachen bzw. unregelmäßig variierend aufzuweiten. In der Mittelwasserlinie ist punktuell eine Bepflanzung mit standorttypischen Sträuchern vorzusehen.

- f. Von der gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1285/1, Gemarkung: Börstadt sind 5.481 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation als Ersatzmaßnahme E1 abzubuchen.



Abbildung 1: Flurstück Nr. 1285/1 (Ökokontofläche) für landschaftspflegerische Kompensation

**Hinweis:** Die erforderlichen landschaftspflegerischen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Zuge der Erstellung eines Fachbeitrag Naturschutz zum Baugebiet erarbeitet und über den Umweltbericht sowie der damit verbundenen textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Für den landschaftspflegerischen Ersatz soll das gemeindliche Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1285/1 (A=9.228 m<sup>2</sup>) verwendet werden, dass im Bebauungsplan „Am Schmalenberg“ als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt wurde (u.a. Entwicklung als extensives Grünland gemäß den Richtlinien des Förderprogramms umweltschonende Landbewirtschaftung) und im Sinne einer gemeindlichen Ökokontofläche im Vorgriff bereits umgesetzt wurde. Hier steht ein abrufbares Kompensationsvolumen von 5.928 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Auf eine Eingrünung des Baugebietes als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme soll vorerst gezielt verzichtet werden. Wird innerhalb eines noch festzulegenden Zeitraums (z.B. 15 Jahre) das Baugebiet nicht erweitert, verpflichtet sich die Ortsgemeinde Börstadt eine Abschlussbegrünung vorzunehmen.

---

**A 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

In der Planurkunde wird eine mit LR1 gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht für Entwässerungskanäle der Verbandsgemeindewerke Winnweiler festgesetzt. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugebieterschließung festgelegt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 3,0 m zu sichern (jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Winnweiler bedürfen.

---

**A 12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche ist als namenloses Gewässer III. Ordnung einschließlich der Uferrandvegetation dauerhaft extensiv zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

---

**A 13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

---

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

---

**A 14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

---

Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die im Zuge der Aufstellung der Satzung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mikro-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotoppotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, sollen durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2) und Ersatzmaßnahmen (E1) vollumfänglich kompensiert werden.

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

---

### **Hinweis:**

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

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

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

---

#### **a. Dachform und Dachneigung:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

### **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**

---

- a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt.
- b. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei einer terrassenförmigen Anordnung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen den Stützmauern einzuhalten.
- c. Geländeauffüllungen auf den Privatgrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig gegenüber dem Ursprungsniveau.
- d. Sämtliche Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig zu bepflanzen.

## C Hinweise

---

### C 1 Kulturdenkmäler

---

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

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

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

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

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.

Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird. Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft mit bautechnischen Empfehlungen erarbeitet.

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

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit entsprechenden geotechnischen Berechnungen für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In

diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

#### **C 4 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

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

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

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

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

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

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



---

**C 5 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

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

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

---

**C 6 Sonstige Unklarheiten**

---

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

---

**C 7 Erdwärme**

---

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

---

**C 8 Siedlungsentwässerung**

---

Zum Bebauungsplan wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden sollen. Grundsätzlich soll die Siedlungsentwässerung im Trennverfahren gemäß nachfolgender Punkten erfolgen:

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Regenwasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen. Der Regenwasserkanal soll breitflächig in die nördlich an das Baugebiet angrenzenden Feuchtwiesenkomplexe (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) über eine langgezogene Mulde im Flurstück 1206 abschlagen. Die Anlage der Mulde ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersberg abgesprochen. Die Mulde ist naturnah anzulegen und der Wasserzufluss in das Feuchtbiotop muss gewährleistet bleiben.

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden in den Mischwasserkanal "Im Kirchtal" abzuführen.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich soll außerhalb des Baugebietes durch eine

Gewässerrenaturierungsmaßnahme oder eine Retentionsmaßnahme im Einzugsgebiet des geplanten Baugebietes erfolgen.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

## **C 9 Kampfmittel**

---

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

## **C 10 Naturschutzrechtliche Belange**

---

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ist die „Bautabuzone 2“ gemäß Planeintrag in der Planurkunde zu beachten, welche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und nachrichtlich übernommen wurde. Die „Bautabuzone 2“ stellt einen 5,0 m breiten Schutzstreifen ab dem Biotopkomplex „Feuchtgebiet bei Börrstadt“ (BK-6413-0039-2010, vgl. *Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz*) dar, der von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten ist. Die „Bautabuzone 2“ ist vor allem im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs wird jedoch eine Versickerungs-/Rückhaltemulde nördlich angrenzend an den Biotopkomplex angelegt, deren Planung im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept ausgearbeitet wird.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Börrstadt, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**T. Windecker, Ortsbürgermeister**

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

## D Anlage zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

---

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### ◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

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

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

## **E Begründung**

### **E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass**

Die Ortsgemeinde Börstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ (A~1,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 14 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Bö 03) in der OG Börstadt berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Börstadter Ortslage in westlicher Richtung dar. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, die kurzfristig aktiviert werden können, stehen nicht zur Verfügung. Die Standortbedingungen des Plangebietes lassen, auch aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A63, günstige Vermarktungsmöglichkeiten erwarten. Mit der Baugebietsentwicklung soll der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach günstigem Wohnbauland mit viel Gestaltungsraum in der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kirchheimbolanden, Kaiserslautern und Mainz entsprochen werden.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Die Planungskonzeption soll zudem eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung berücksichtigen (in ca. 10-15 Jahre), weshalb beispielsweise eine Ringerschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, die entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erlaubt. Des Weiteren soll zunächst auf eine gezielte Eingrünung des Baugebietes verzichtet werden.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Zuge der Überplanung sind nördlich angrenzende Biotopstrukturen (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, BT-6413-0480-2010) zu beachten, die teilweise pauschal nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Des Weiteren befindet sich zwischen der bestehenden Ortslage und dem Plangebiet ein namenloses Gewässer III. Ordnung, das im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Westlich und südlich schließen ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Das Gelände fällt nach Norden von 268m üNN auf 261 m üNN leicht ab (Gefälle ca. 4,3 %).

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Börstadt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und

Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ in Börstadt muss nach Mitteilung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3,4 BauGB erfolgen. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Börstadt beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept (Machbarkeitsstudie) mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Eine orientierenden Baugrunderkennung mit geotechnischem Bericht soll für das Baugebiet erarbeitet werden.

Die Radonbelastung in der Bodenluft soll ebenfalls gutachterlich bewertet werden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bodenordnung für die Flächen erfolgt auf privatrechtlichem Weg (notarielle Kaufverträge) zwischen den jetzigen Eigentümern (Privatpersonen) und der Ortsgemeinde Börstadt.

## **E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

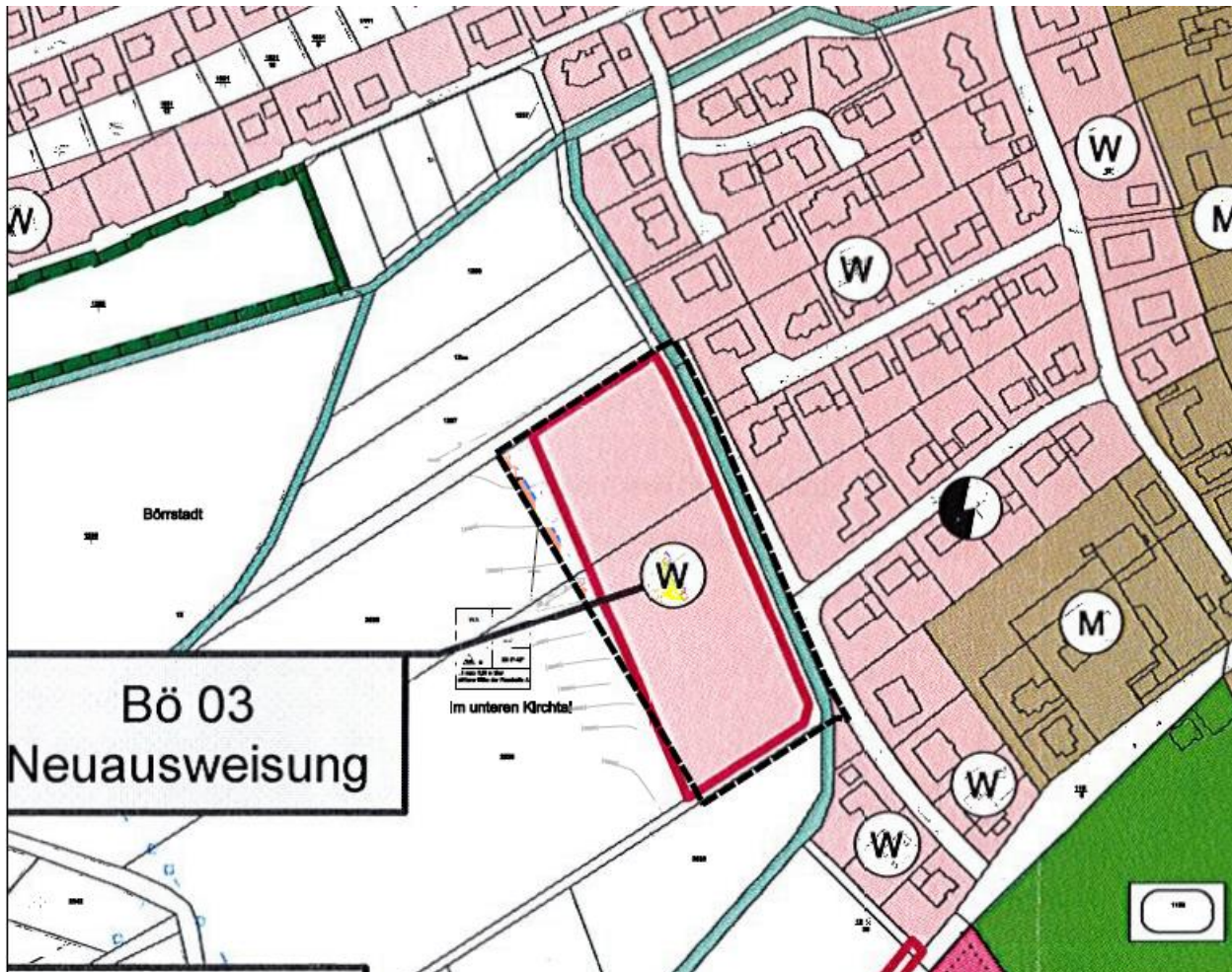
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ umfasst entsprechend der Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, Januar 2015) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2635 (teilweise, derzeit: Ackerland), 2636 (teilweise, derzeit: Ackerland), 2633 (teilweise, derzeit: Wirtschaftsweg), 2624 (teilweise, Gewässerparzelle), 1210/34 (teilweise, Unterhaltungsweg) und 1210/43 (teilweise, Böschungfläche) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde und der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographische Gegebenheiten, die Katastergrenzen und die vorhandenen Zäsuren (brachgefallene Nass- und Feuchtwiese, namenloses Gewässer III. Ordnung) berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.



### **E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB**

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsfassung, Stand: 06/2018) ist das Baugebiet „Im unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ als geplante Wohnbaufläche Bö 03 (A = 0,97 ha, ohne angrenzende Flächen für Wirtschaftswege und Fließgewässer) enthalten, wie im nachfolgenden Auszug dargestellt.



**Abbildung 2: Auszug aus dem Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler mit Gegenüberstellung des geplanten Baugebietes „Im unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“**

Das beabsichtigte Plangebiet weicht nur geringfügig im nordwestlichen Teilbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, was sich aus den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Ringerschließung mit beidseitiger Wohnbebauung und der Berücksichtigung des östlich angrenzenden Fließgewässers (10-m Abstand für bauliche Anlagen ab BOK) ergibt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf erstellt wird, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den Zielen des Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden kann. Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Baugebietsausweisung werden die Erfordernisse des Bodenschutzes im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (v.a. „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden“) entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler wird in der Flächenbilanz der Wohnbauflächenentwicklung ausgeführt, dass es im Börstadter Innenbereich gemäß dem Flächenkataster Raum+ (Stand: 02.03.2017) keine Potenzialflächen für die Wohnbauentwicklung gibt. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, die kurzfristig aktiviert werden können, stehen somit nicht zur Verfügung. Zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit eine Neuausweisung von Wohnbauflächen am Börstadter Ortsrand unumgänglich.

Im Jahr 2003 hat die Gemeinde Börstadt eine „Machbarkeitsstudie zur baulichen Entwicklung“ in Auftrag gegeben. Fünf Siedlungsrandbereiche von Börstadt wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche untersucht und bewertet. Das Plangebiet „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ war mit einem größeren Flächenumfang Bestandteil der Untersuchung. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Fläche am besten zur Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Börstadt eignet. (vgl. *FNP-Fortschreibung VG Winnweiler, Flächenkurzbeschreibungen, S. 4ff.*)

Mit der Baugebietsentwicklung müssen landwirtschaftliche Nutzflächen in Siedlungsflächen umgewandelt werden, die jedoch auf Grund der nördlich angrenzenden Biotopflächen (tw. pauschaler Schutz gemäß § 30 BNatSchG) und des vorhandenen Fließgewässers nur eingeschränkt intensiv bewirtschaftet werden können (u.a. Beachtung von Abstandsflächen).

---

## **E 4. Planinhalte und Abwägung**

### **E 4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Entwicklung des Baugebietes, dass eine Erweiterung des östlich angrenzenden Plangebietes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ darstellen soll, wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Möglichkeiten der Nutzungsmischung im Plangebiet zu nutzen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Demgegenüber sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nichtzulässig im Plangebiet. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können. Die topographische

Situation (Hangfläche) bedingt zudem bei flächenintensiven Nutzungen eine entsprechend umfangreiche Hangbebauung (u.a. Stützmauern bei Hangeinschnitten), die ebenfalls den Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde widerspricht.

#### **E 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) und landschaftspflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes) ausgewiesen. Die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,35) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) nicht erreicht. Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ( $GRZ_{max} = 0,5$ ) wurde im Sinne des nachhaltigen Schutzes des Boden(-verbrauches) festgelegt und um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu steuern.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (9,5 m ü. OK Straße) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und Vermeidung der Entwicklung von „kleinen Apartmenthäusern“ wird die Zulässigkeit von maximal drei Wohnungen je Baugrundstück festgesetzt.

### **E 4.3 Bauweise**

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hausformen zulässig werden.

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

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße A) eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohnung auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

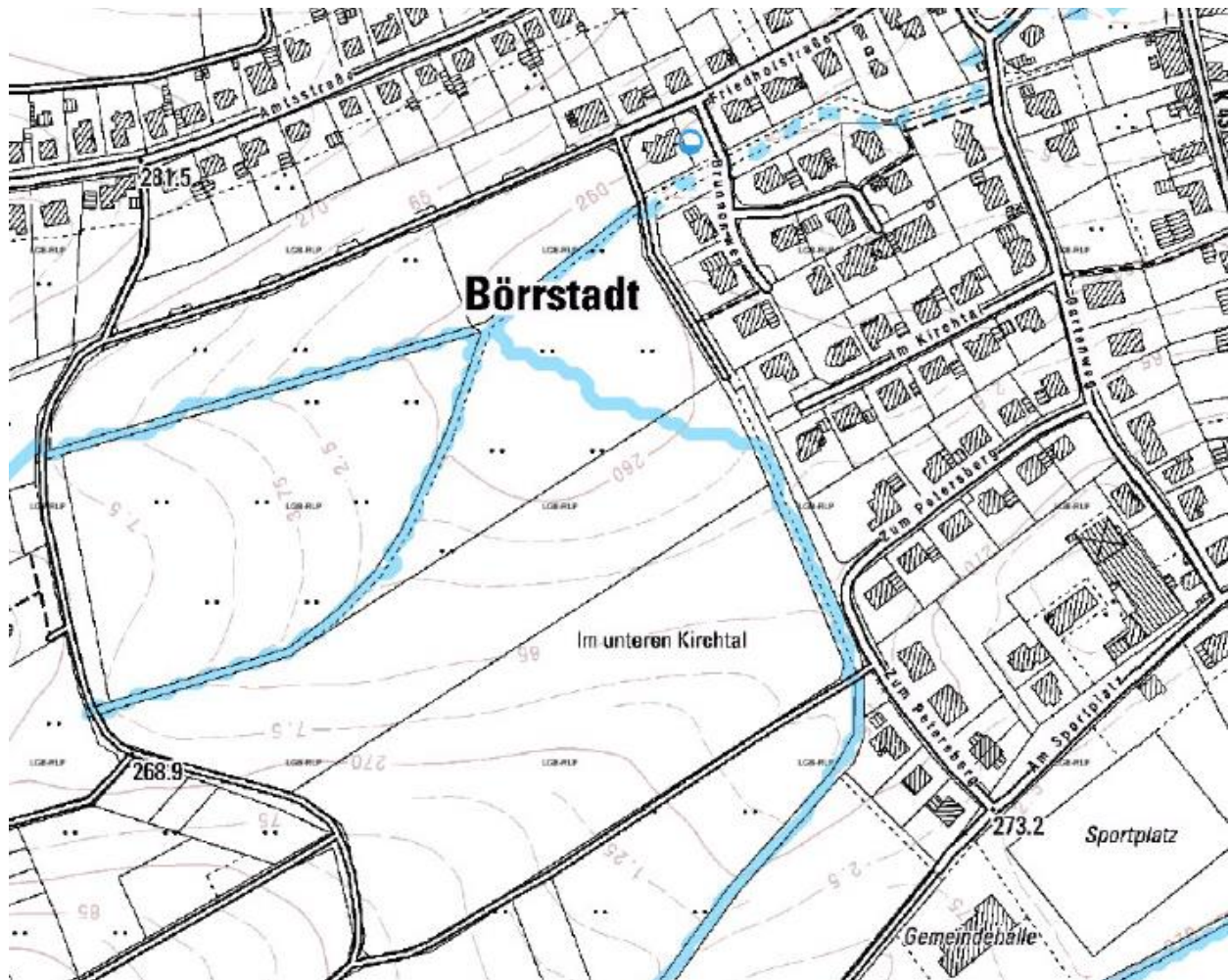
Zum besseren Verständnis wird angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden, Carports als überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen (mit Seitenwänden) gleichzusetzen sind.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. 1 Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

### **E 4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

Das östlich an das Plangebiet angrenzende namenlose Gewässer III. Ordnung ist einschließlich seiner Ufervegetation grundsätzlich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art (insbesondere bei Erschließungs- und Baumaßnahmen) zu schützen. Im Sinne von § 36 WHG i.V.m. § 31 Abs. 1 Nr. 1 LWG RLP wird ein Korridor von 10,0 m Breite als „Bautabuzone 1“ ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung und nachteiligen Geländeregulierung (Auffüllungen) freizuhalten ist und vorrangig dem Hochwasserabfluss (bspw. bei Starkregenereignissen) dienen soll. Abweichend von der Bestandssituation wird zusätzlich ein 6,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der für die eigendynamische Gewässerentwicklung zur Verfügung stehen soll und im Sinne der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme A2 entsprechend zu entwickeln ist.





**Abbildung 3: Auszug aus Kartenviewer des Landesamt für Geologie und Bergbau, Stand: 19.06.2018**

Zur Gewährleistung der eigendynamischen Entwicklungsfähigkeit des Biotopkomplexes „Feuchtgebiet bei Börstadt“ (BK-6413-0039-2010) wird die „Bautabuzone 2“ gemäß Planeintrag nachrichtlich übernommen. Der 5,0 m breite Schutzstreifen, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt und vor allem im Zuge der anschließenden Genehmigungsplanungen (u.a. wasserrechtliche Genehmigungsplanungen) und Erschließung zu berücksichtigen ist, muss von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freigehalten werden.

#### **E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße A“ festgesetzt, deren Ausbau erst im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung von der Ortsgemeinde abschließend festgelegt wird. Mit einer Mindestbreite von 5,0 m können im öffentlichen Verkehrsraum die Anforderungen für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, eine ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs beachtet werden. Des Weiteren wird in der Konzeption der

Verkehrsflächen die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung durch zwei zusätzliche Straßenstiche berücksichtigt.

Die notwendigen Gewässerüberfahrten bedürfen einer wasserwirtschaftlichen Erlaubnis; deren Planung und Ausführung im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung abzustimmen ist.

Des Weiteren wird ein bestehender Wirtschaftsweg dem Erfordernis entsprechend verlegt, um einen Gewässerrandstreifen (6,0 m ab BOK) auszuweisen. Der Ausbauzustand der Verkehrsfläche wird, entsprechend der heutigen Bestandssituation, als Grasweg festgesetzt. Der Grasweg soll, nach Erfordernis, unterteilt in Grasweg 1 und Grasweg 2, als Pflege- und Wirtschaftsweg zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Außenraum, zur Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers einschl. dem festgesetzten Randstreifen und zur fußläufigen Verbindung entlang des Ortsrandes dienen.

#### **E 4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

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

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wurde planbegleitend ein Umweltbericht erarbeitet mit einem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Zuge der Überplanung sind nördlich angrenzende Biotopstrukturen (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, BT-6413-0480-2010) zu beachten, die teilweise pauschal nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Des Weiteren befindet sich zwischen der bestehenden Ortslage und dem Plangebiet ein namenloses Gewässer III. Ordnung, das im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Westlich und südlich schließen ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten

Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine damit neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m <sup>2</sup>
8.061 m <sup>2</sup> WA mit GRZ <sub>max</sub> 0,5 m <sup>2</sup>	4.030 m <sup>2</sup>	1:1	4.030 m <sup>2</sup>
2.040 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	2.040 m <sup>2</sup>	1:1	2.040 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Rodung(Zufahrt „Im Kirchtal“)			
4 Bäume	4 St.	1:100	400 m <sup>2</sup>
23 m <sup>2</sup> Gebüsch/Sträucher	23 m <sup>2</sup>	1:3	69 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Rodung(Zufahrt „Zum Petersberg“)			
2 Bäume	2 St.	1:100	200 m <sup>2</sup>
35 m <sup>2</sup> Gebüsch/Sträucher	35 m <sup>2</sup>	1:3	105 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff Gesamt:</b>			<b><u>6.844 m<sup>2</sup></u></b>

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m <sup>2</sup>
<b>A1:</b> Begrünung des Bauplatzes			
durch Pflanzung von jeweils 2 Bäumen	28 St.	1:25	700 m <sup>2</sup>
<b>A2:</b> Renaturierung des namenlosen			
Gewässers durch			
- Gewässeraufweitung/Böschungabflachung			
in 6,0 m breiten Gewässerrandstreifen	876 m <sup>2</sup>	1:0,5	438 m <sup>2</sup>
- Bepflanzung mit standorttypischen Sträuchern			
der Uferrandzone	45 St.	1:5	225 m <sup>2</sup>
<b>E1:</b> Abbuchung von Ökokontofläche	5.481 m <sup>2</sup>	1:1	<u>5.481 m<sup>2</sup></u>
<b>Kompensation Gesamt:</b>			<b><u>6.844 m<sup>2</sup></u></b>

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Gartenbaubetriebe) im Plangebiet durch textliche Festsetzung; insbesondere Vermeidung des Einsatz von Gefahrstoffen im Gewässernahbereich.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung mit einer Ringerschließung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ<sub>max</sub> unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines Pflanzgebotes (Ausgleichsmaßnahme A1).
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Sicherung der östlich angrenzenden Gewässerparzelle einschl. Freihaltung des Hochwasserabflussprofils gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschl. Ausweisung eines zusätzlichen Entwicklungskorridors von 6,0 m Breite (Ausgleichsfläche A2).
- Erhalt der nördlich angrenzenden brachgefallenen Nass- und Feuchtwiesen als besonders wertvolle Biotopflächen (tw. pauschal geschützt nach § 30 BNatSchG) durch Vermeidung der entsprechenden Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Plankonzept (u.a. Berücksichtigung von abgestufter Bautabuzone, d.h. 5,0 m Streifen als Bautabuzone + 5,0 m Streifen mit eingeschränkter Bebaubarkeit [keine Hauptgebäude]).
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Empfehlung zur Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken mittels Zisternennutzung (ganzjährige Brauchwassernutzung).



- Abbuchung von gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1285/1, Gemarkung: Börstadt sind 5.481 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation (Ersatzmaßnahme E1).

#### **E 4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen**

Das Leitungsrecht wird für einen Entwässerungskanal der Verbandsgemeindewerke Winnweiler gesichert.

#### **E 4.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

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

#### **E 4.11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Im Sinne von § 9 Abs. 1a Satz 2 müssen die Eingriffe in den Naturhaushalt entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden.

#### **E 4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stützmauern als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Grundlage der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde.

## E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>12.155 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>8.061 m<sup>2</sup></b>	<b>66,3 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35	2.821 m <sup>2</sup>	23,2 %
b) max. überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,5	4.030 m <sup>2</sup>	33,1 %
<b>3. Verkehrsflächen (Planstraße A)</b>	<b>2.040 m<sup>2</sup></b>	<b>16,7 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Grasweg)</b>	<b>605 m<sup>2</sup></b>	<b>4,9 %</b>
<b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>1.449 m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 %</b>
<b>6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7 %</b>
<b>7. Flächen, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 6 enthalten)</b>	<b>1.449 m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 %</b>

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

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

## **E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan**

---

### **Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

### **Fachbeitrag Naturschutz**

Die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Eingriffsregelung nach §§ 14-17 BNatSchG (u.a. Ort, Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffes sowie landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen einschl. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Flächenverfügbarkeit) i.V.m. § 9 Abs. 3 LNatSchG (Text mit Karten) wird als Grundlage des Umweltberichtes durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

### **Entwässerungskonzept**

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

### **Bodengutachten**

Im Zuge der orientierenden Baugrunderkennung wird ein geotechnischer Bericht von der Ortsgemeinde Börstadt veranlasst, das dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt wird.

### **Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft**

Zur Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft von der Ortsgemeinde Börstadt beauftragt, das dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt wird.

## **E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ in Börstadt einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch §§ 43, 85 und 119 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI

Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch § 3 des Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, Zimmer 2/109, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **F Umweltbericht**

Die Ortsgemeinde Börstadt beabsichtigt den Bebauungsplan „Im Unteren Kirchtal“ zu ändern bzw. zu erweitern. Grundlage der 3. Erweiterungsplanung des Bebauungsplanes ist der Neubau eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dabei orientiert sich der Untersuchungsumfang der landespflegerischen Betrachtung an den tatsächlichen Änderungs- und Erweiterungsinhalten der Bebauungsplanänderung.

### **F 1. Einleitung**

#### **F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Die Ortsgemeinde Börstadt gehört zur Verbandsgemeinde Winnweiler und liegt ca. 15 km von der Kreisstadt Kirchheimbolanden im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Börstadt und kann von der Kreisstraße K43 kommend über die Hauptstraße sowie anschließend über die Ortsstraße "Zum Petersweg" erreicht werden.

Der Charakter des Plangebietes wird durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Es schließt an die Wohnbebauung in Ortsrandlage an, welche durch lineare Gehölzbestände an einem namenlosen Gewässer III. Ordnung zum Außengebiet hin abgegrenzt ist.

Der konkrete Untersuchungsraum des Umweltberichtes wird durch ackerbaulich genutzte Offenlandflächen, Gehölzstrukturen in Ortsrandlage und das Gewässer III. Ordnung geprägt.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop. Jedoch grenzt nördlich ein Biotopkomplex (BK-6413-0039-2010 "Feuchtgebiet bei Börstadt") unmittelbar an den Geltungsbereich an, welches als Trittsteinbiotop der Feuchtbiotope im Naturraum Kaiserstraßensenke eine wichtige Bedeutung einnimmt und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis durch eine Bautabuzone von 5,0 m ab dem Biotopkomplex geschützt wird.

### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dürfen im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert. Im Bereich des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind entsprechende Gewässerüberfahrten vorzusehen. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche am Gewässer wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Grasweg 1“ festgesetzt. Dieser dient zur Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers einschließlich eines Randstreifens und als fußläufige Verbindung entlang des Ortsrandes. Die im Geltungsbereich westlich ausgewiesene Fläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Grasweg 2" soll die Funktion eines Pflege- und Wirtschaftsweges übernehmen, um die Erreichbarkeit zum nördlich angrenzenden Biotop sowie dem Fließgewässer einschließlich eines Randstreifens zu gewährleisten. Die Planungskonzeption soll zudem eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung berücksichtigen (in ca. 10-15 Jahre), weshalb beispielsweise eine Ringerschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, die entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erlaubt. Des Weiteren soll zunächst auf eine gezielte Eingrünung des Baugebietes verzichtet werden. Wird innerhalb eines noch festzulegenden Zeitraums (z.B. 15 Jahre) das Baugebiet nicht erweitert, verpflichtet sich die Ortsgemeinde Börstadt eine Ortsrandbegrünung vorzunehmen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,50 m über

Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

Die gemäß Planeintrag festgesetzte „Bautabuzone 1“ (10,0 m ab Böschungsoberkante des namenlosen Gewässers III. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers zu gewährleisten. Ausnahmsweise wird ein Grasweg (vgl. textliche Festsetzung A8) zur Unterhaltung des Gewässerrandstreifens angelegt.

*Hinweis: Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis abgestimmte „Bautabuzone 2“ (5,0 m ab Biotopkomplex „Feuchtgebiet bei Börstadt“ [BK-6413-0039-2010]) liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann somit im Festsetzungskatalog nicht berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter findet sich hierzu unter Punkt C 10. „Naturschutzrechtliche Belange“.*

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff von ca. 6.844 m<sup>2</sup> vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahme A1 (auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzung von mindestens zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen II. Ordnung oder 10 heimischen Sträuchern), Ausgleichsmaßnahme A2 (Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung) und die Ersatzmaßnahme E1 (Abbuchung Ökokonto auf der Flurstücksnummer 1285/1 Gemarkung: Börstadt von 5.481 m<sup>2</sup>) kompensiert.



### Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,2 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto-Baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>12.155 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>8.061 m<sup>2</sup></b>	<b>66,3 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35	2.821 m <sup>2</sup>	23,2 %
b) Max. überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,5	4.030 m <sup>2</sup>	33,1 %
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>2.040 m<sup>2</sup></b>	<b>16,7 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Grasweg)</b>	<b>605 m<sup>2</sup></b>	<b>4,9 %</b>
<b>5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>1.449 m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 %</b>
<b>6. Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7 %</b>
<b>7. Flächen, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 6 enthalten)</b>	<b>1.449 m<sup>2</sup></b>	<b>11,9 %</b>

**Eingriffe gemäß §9 Abs. 1 LNatSchG**

<b>Eingriff</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensationsverhältnis</b>	<b>Eingriff in m<sup>2</sup></b>
8.061 m <sup>2</sup> WA mit GRZ <sub>max</sub> 0,5 m <sup>2</sup>	4.030 m <sup>2</sup>	1:1	4.030 m <sup>2</sup>
2.040 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche Eingriffsrelevante Rodung (Zufahrt „Im Kirchtal“)	2.040 m <sup>2</sup>	1:1	2.040 m <sup>2</sup>
4 Bäume	4 St.	1:100	400 m <sup>2</sup>
23 m <sup>2</sup> Gebüsch/Sträucher Eingriffsrelevante Rodung (Zufahrt „Zum Petersberg“)	23 m <sup>2</sup>	1:3	69 m <sup>2</sup>
2 Bäume	2 St.	1:100	200 m <sup>2</sup>
35 m <sup>2</sup> Gebüsch /Sträucher	35 m <sup>2</sup>	1:3	105 m <sup>2</sup>
			<b>Gesamtfläche: 6844 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG**

<b>Ausgleich</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensationsverhältnis</b>	<b>Eingriff in m<sup>2</sup></b>
A1: Begrünung des Bauplatzes durch Pflanzung von jeweils 2 Bäumen	28 St.	1:25	700 m <sup>2</sup>
A2: Renaturierung des namenlosen Gewässers			
- Bepflanzung mit standorttypischen Sträuchern	876 m <sup>2</sup>	1:0,5	438 m <sup>2</sup>
- Der Uferrandzone	45 St.	1:5	225 m <sup>2</sup>
-			
E1: Abbuchung von Ökokontofläche	5.481 m <sup>2</sup>	1:1	5.481 m <sup>2</sup>
			<b>Gesamtfläche: 6.844m<sup>2</sup></b>

**Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:**

Eingriff	6.844 m <sup>2</sup>
Ausgleich A1	- 700 m <sup>2</sup>
Ausgleich A2	- 663 m <sup>2</sup>
Ersatzmaßnahme E1	- 5.481 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz gesamt</b>	<b>= 0 m<sup>2</sup></b>

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

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

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

**F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

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

**F 2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Auf Grund seiner Ortsrandlage stellt das Plangebiet einen bedeutenden Faktor bezüglich der Naherholung dar, wobei das Gewässer III. Ordnung sowie die linearen Gehölzstrukturen das Landschaftsbild zusätzlich aufwerten.

Das Untersuchungsgebiet ist jedoch durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### **Bewertung**

Durch das Planvorhaben werden die teilweise bestehenden Beeinträchtigungen im Plangebiet (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nochmals verstärkt. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung des Plangebietes nutzungsbedingt im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich.

#### Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen unbebaute Grünflächen, aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, verloren. Die Naherholung wird lediglich durch die Erhaltung des Gewässers III. Ordnung und dessen Randbereiche (Renaturierung) erhalten bzw. aufgewertet. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

#### Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen strukturierte Grünflächen teilweise verloren, sodass eine Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich erfolgt. Durch den Verzicht auf eine Eingrünung des Neubaugebietes wird das Landschaftsbild auf unbestimmte Zeit dauerhaft gestört.

#### Verkehrsgeräusche

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind, vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist zwar augenscheinlich mit einer Verstärkung der Schallsituation zu rechnen, die hier auch nicht abschließend quantifiziert werden kann, jedoch wird nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen gerechnet.

#### Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. An- und Abfahrtverkehr, etc.), dass im Zusammenhang mit der Ausweisung des Neubaugebiets in Verbindung steht.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen, jedoch wird diese auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebiets in keinem Fall eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

#### Geruchsbelästigung

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

#### Sicherung vor Beeinträchtigungen durch geologische Verhältnisse

Im Plangebiet wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich (Geo Consult Rein, Oppenheim) nachgewiesen. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration im Plangebiet liegt in den Radonpräventionsklassen I-II. Auf Grund dessen sind im Plangebiet in jedem Fall Radonpräventionsmaßnahmen zu empfehlen. Zudem sind bei Grundbaumaßnahmen die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und-2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen. Durch die Vorgaben zum Umgang mit den geologischen Verhältnissen werden vor allem gesundheitliche Beeinträchtigungen des Menschen ausgeschlossen.

### **F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre

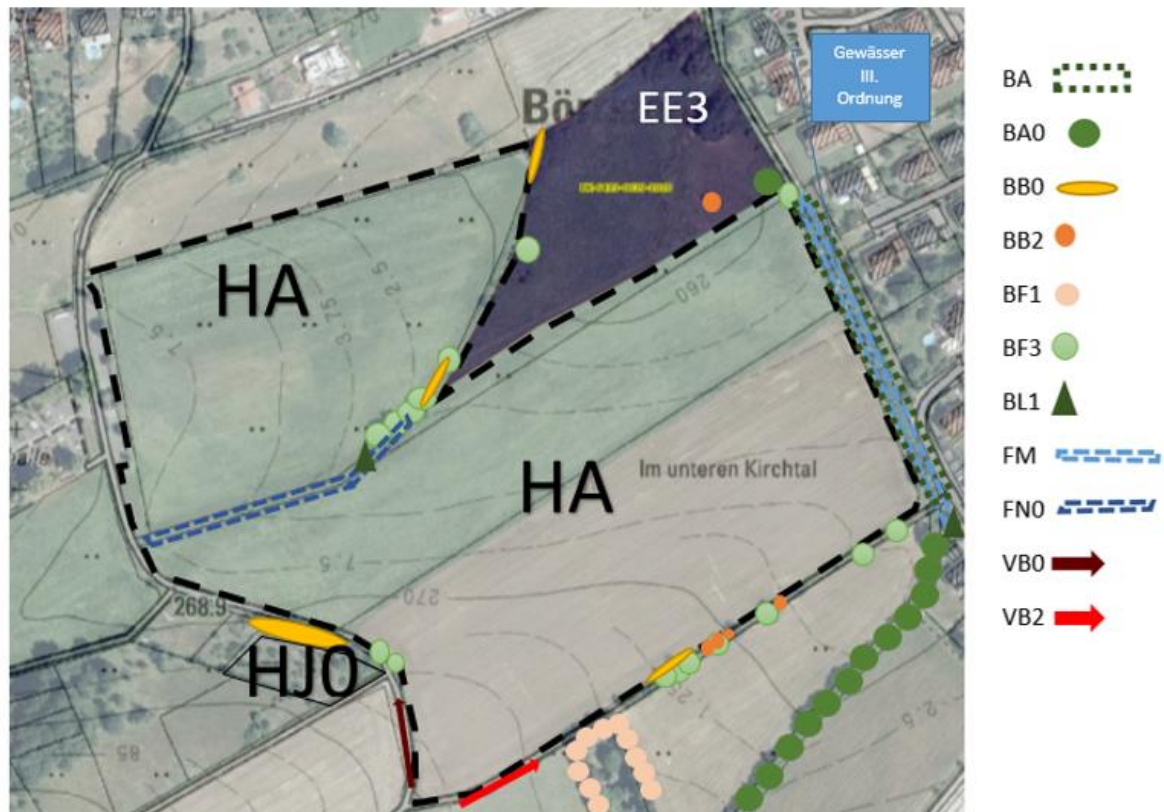
Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### Biototypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend der ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Nördlich grenzen brachgefallene Nass- und Feuchtwiesen als besonders wertvolle Biotopflächen (tlw. pauschal geschützt nach § 30 BNatSchG) an das Gebiet an. Dieses Gebiet fungiert als Trittsteinbiotop der Feuchtbiotope im Naturraum Kaiserstraßensenke. Zudem verläuft ein namenloses temporäres Gewässer III. Ordnung mit Gehölzstrukturen im Plangebiet, welches durch die „Bautabuzone 1“ geschützt wird.

Nachfolgend sind die im unmittelbaren Umkreis befindlichen Biotopstrukturen aufgeführt:

<b>Biototyp</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>BA0</b>	Feldgehölz
<b>BB0</b>	Gebüsch, Strauchgruppe
<b>BB2</b>	Einzelstrauch
<b>BF1</b>	Baumreihe
<b>BF3</b>	Einzelbaum
<b>BL1</b>	Starkes Totholz, stehend
<b>EE3</b>	Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland
<b>FM</b>	Bach
<b>FN0</b>	Graben
<b>HA</b>	Acker
<b>HJ</b>	Garten, Baumschule
<b>HR</b>	Friedhof, Begräbnisstätte
<b>VB0</b>	Wirtschaftsweg
<b>VB2</b>	Feldweg, unbefestigt



### Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

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



Den ackerbaulich genutzten Flächen kommt eine geringwertige bis weniger wertvolle Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential zu (0-1), während den Uferändern des namenlosen Gewässers III. Ordnung eine bedingt wertvolle Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential zukommt (2), wie auch den Gehölzstrukturen am Gewässer. Den vereinzelt vorkommenden Bäumen und Sträuchern kommt ein weniger wertvoller / mäßiger Biotopwert zu (1).

Durch die dauerhafte Entfernung der Gehölze wird eine entsprechende Kompensation erforderlich, die durch Festsetzung verschiedener Konfliktminimierungsmaßnahmen (u. a. Einhaltung von Rodungszeiten, fachgerechte Ausführung) allein nicht ausgeglichen werden kann. Die Beseitigung der vorhandenen Gehölze hat auch Auswirkungen auf die Ausbreitung von Tierarten sowie die Entwicklungsfähigkeit der übrigen Schutzgüter. Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten erheblich eingeschränkt. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensraumadaption entstehen. Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, welches durch eine ausgewiesene Bautabuzone von 5,0 m vor jeglicher Beeinträchtigung geschützt werden soll. Eine Gefährdung des Biotops kann prinzipiell durch Absinken des Grundwasserspiegels, Uferbefestigungen, Fließgewässerverbau oder Aufforsten entstehen. Vor Ort besteht jedoch die Gefahr, da das Biotop einen Tiefpunkt im umliegenden Gelände darstellt, dass die zusätzliche Versiegelung sowie die Außengebietsentwässerung für einen erhöhten Außengebietswassereintrag im Biotop sorgt und dieses zusätzlich vernässt.

#### Tierarten / Fauna

Die Nass- und Feuchtwiesen der Kaiserstraßensenke können vom vollständigen Spektrum biototypischer Vogelarten besiedelt werden. So können hier Vertreter der Avifauna mit mittlerem Raumanspruch wie Braunkehlchen, Wiesenpieper, Kiebitz, Schwarzkehlchen oder Klee-Widderchen vorkommen sowie der Neuntöter, eine Charakterart der Offen- und Halboffenlandbiotope der Planungseinheit. Daneben ist das Vorkommen des Mäusebussard, der Feldlerche und des Mittel-, Klein- und Buntspechts möglich.

Die vielseitigen Biotopstrukturen von Wiesen und Weiden mit Fließgewässern sowie Nass- und Feuchtwiesen bieten potenzielle Lebensräume für viele Schmetterlingsarten, wie das Braungeränderte Ochsenauge und den Schwarzblauen Moorbläuling (an das Vorkommen vom Großen Wiesenknopf gebunden). Die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung dieser Biotopstrukturen ist für die Artenvielfalt von besonderer Bedeutung.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die einzelnen wichtigen Biotopstrukturen erhalten, wodurch die Auswirkungen auf die Fauna in einem vertretbaren Rahmen bleiben.

### Tierarten / Fauna – Bewertung

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

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

Des Weiteren müssen im Zuge der Baustellenabwicklung Gehölzentfernungen erfolgen (Bäume  $A = 600 \text{ m}^2$ , Gebüsche/Sträucher  $A = 174 \text{ m}^2$ ). Dabei ist eine Schädigung von nichtmobilen Einzelindividuen (Gelege, Nestlinge) nicht gänzlich auszuschließen, wohingegen mobile Artengruppen die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwenden können. Die Gehölze haben u.a. eine Bedeutung als Lebensraum, Nahrungsquelle oder Deckung/Schutzraum (=Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Durch die erforderliche Baufeldfreimachung werden in besonderem Maße diverse Vogelarten (v.a. Höhlen-, Gebüsch- und Heckenbrüter), Fledermäuse, Insekten/Käfer (diverse Entwicklungsstadien) und Kleinsäuger beeinträchtigt, wobei der Bestand einzelner lokaler Populationen im Naturraum nicht gefährdet ist. Zudem werden durch den Verlust der Deckung bzw. Beschattung auch ansässige Reptilien- und Amphibienvorkommen berührt. Neben der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen in geeigneter Weise, kann die fachgerechte Ausführung der Rückschnitt- und Rodungsarbeiten in einem geeigneten zeitlichen Kontext das Konfliktpotenzial erheblich mindern. Dem Konflikt ist eine sehr hohe artenschutzrechtliche Bedeutung zuzuschreiben, da die flächige Beseitigung einzelner Biotope erforderlich wird. Die zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen besitzen ein eingriffsrelevantes Konfliktpotential, das zu kompensieren ist. Durch die Bautätigkeit erfolgt letztlich auch eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme im Untersuchungsraum, durch welche Tierarten in ihrer Anwesenheit bzw. ihrem Durchzug behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen sind bspw. im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und

die häufige Anwesenheit von Menschen zu nennen, die sensible Reaktionen bei der Tierwelt auslösen und einen vorübergehenden Funktionsverlust von Teilhabitaten verursachen können. Da die Arbeiten überwiegend der tatsächlichen Bebauung der ausgewiesenen Flächen dienen, kann bei einer räumlich konzentrierten Baustellenabwicklung ein erhebliches Konfliktpotential auf Grund der geringen Effektdistanzen vermieden werden. Die entsprechenden Beeinträchtigungen sind zeitlich befristet und können somit vernachlässigt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den Dämmerungsphasen und zur Nachtzeit entsprechende Ruhephasen stattfinden müssen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden, werden keine erheblichen (eingriffsrelevanten) Beeinträchtigungen erwartet. Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen.

Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen sowie der Renaturierungsmaßnahme des Gewässers III. Ordnung (= Aufwertung) als nicht erheblich zu klassifizieren. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumadaptation.

### **F 2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die ackerbauliche Nutzung. Westlich und südlich schließen sich weitere

ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Das Gelände fällt nach Norden von 268m üNN auf 261 m üNN leicht ab (Gefälle ca. 4,3 %). Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der intensiven Flächenbewirtschaftung des Außenraums (tw. intensive Landwirtschaft mit ggf. hohen Eintrag von Nähr- und Stickstoffen).

Dem Schutzgut ist zusammenfassend, aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum überwiegend unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Eine Bebauung der Flächen muss sich der vorhandenen Reliefformation möglichst anpassen.

### **Bewertung**

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

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

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

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

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Die Kompensation wird festgesetzt mit der Ausgleichsmaßnahme A1 (Pflanzung von mindestens zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen II. Ordnung oder 10 heimischen Sträuchern auf privaten Grundstücken), der Ausgleichsmaßnahme A2 (Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag) und der Ersatzmaßnahme E1 (Abbuchung Ökokonto).

#### **F 2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Als offenes Fließgewässer im Untersuchungsraum ist das namenlose Gewässer III. Ordnung zu nennen, hierbei ist davon auszugehen, dass es sich um temporäre Wasserführung handelt. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände entlang des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen). Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen. Aussagen zur Gewässerstrukturgüte, zur Gewässergüte oder zum biozönotischen Gewässertyp des namenlosen Gewässers III. Ordnung liegen nicht vor. Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird die Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag festgesetzt. Zur Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Fließgewässers ist die linksseitige Uferböschung abzuflachen bzw. unregelmäßig variierend auszuweiten. In der Mittelwasserlinie ist punktuell eine Bepflanzung mit standorttypischen Sträuchern vorzusehen.

Zum Bebauungsplan wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden sollen. Grundsätzlich soll die Siedlungsentwässerung gemäß nachfolgenden Punkten erfolgen:

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Regenwasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen. Der Regenwasserkanal soll breitflächig in die nördlich an das Baugebiet angrenzenden Feuchtwiesenkomplexe (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) über eine Rückhaltemulde (siehe Planzeichnung) abschlagen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 ff. LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich soll außerhalb des Baugebietes durch eine Gewässerrenaturierungsmaßnahme oder eine Retentionsmaßnahme im Einzugsgebiet des geplanten Baugebietes erfolgen. Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

Hinweis: Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis abgestimmte „Bautabuzone 2“ (5,0 m ab Biotopkomplex „Feuchtgebiet bei Börrstadt“ [BK-6413-0039-2010]) liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann somit im Festsetzungskatalog nicht berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter findet sich hierzu unter Punkt C 10. „Naturschutzrechtliche Belange“.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin am 28.01.2019 mit der SGD-Süd wurde für die wasserwirtschaftliche Problematik folgende Lösung erarbeitet:

-Die Entwässerung ist im Trennverfahren vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal "Im Kirchtal" angeschlossen

-Das Niederschlagswasser soll in das nördlich gelegene Feuchtgebiet eingeleitet werden. Es soll eine breitflächige Einleitung realisiert werden. Hierfür besteht die Möglichkeit nördlich der Bebauung eine langgezogene Mulde anzuordnen (Flurstück 1206), für welche das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt einen Entwurf anfertigt. Die erforderlichen Abstände zum Biotop sind zu prüfen.

-Für die breitflächige Einleitung ist das wasserrechtliche Verfahren noch zu klären.

-Zur Berücksichtigung und Gewährleistung des Hochwasserabflusses des Grabens an der östlichen Grenze des Baugebietes und um eine Überflutung der angrenzenden Bauflächen zu

vermeiden werden unter Berücksichtigung des Wirtschaftsweges Schutzmaßnahmen verwirklicht.

### **Bewertung**

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

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Insbesondere bei den Arbeiten im Bereich der vorhandenen Oberflächengewässer und der Lagerung von Baustoffen / Baugeräten im potentiellen Überschwemmungsbereich dieses Gewässers können Beeinträchtigungen / Störwirkungen auf die relevanten Schutzgüter entstehen, weshalb entsprechende Vorsorge- bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten Wirkfaktor. Der Konflikt ist temporär.

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

### **F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die Kaiserstraßensenke zwischen dem Donnersberg im Norden und dem Stufenrand des Pfälzer Waldes im Süden gleicht den klimatischen Verhältnissen des Donnersbergmassivs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 bis 700mm und die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 und 9 °C.

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO<sub>2</sub>-Haushalt, Siedlungsbrand). Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet, aufgrund der

geringen Größe werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

### **Bewertung**

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

### **F 2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt im Landschaftsraum Kaiserstrassensenke. Man findet innerhalb der Senke überwiegend Grünlandschaften. Börrstadt befindet sich auf einer 274 m ü. NN flachen Wasserscheide. Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich, in welchem der Wechsel zwischen Offenland (Ackerland und Dauergrünland des Außenraumes), anschließenden Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsrandes (Ufervegetation und Feldgehölz) und dem Siedlungsgeschehen (angrenzende Wohnbebauung) markant ist. Für die Kaiserstraßensenke typische und im Hinblick auf ihre landschaftsgestalterische und identitätsgebende Wirkung hervorzuhebende Elemente sind u.a.:

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

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

### **Bewertung**

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente wie ackerbaulich genutzte Flächen und Gehölze verloren gehen und



gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rücken. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich sichtbar nach außen. Dadurch dass auf eine Eingrünung des Baugebietes als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme vorerst verzichtet werden soll, erhöht sich die visuell-ästhetische Störung.

### **F 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

### **F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Die Beseitigung vorhandener Gehölze (Feldgehölze und Gebüsche) verstärkt diesen Effekt und mindert auch das lokale Arten- und Biotoppotenzial zumindest kleinräumig. Es sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens auszugleichen sowie neue, standortgerechte Lebensstätten für verschiedene Artgruppen (v. a. Vögel, (Klein-)Säuger, Reptilien, Amphibien) zu schaffen, die auch positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung), der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) und der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

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

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

### F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um den Neubau eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Zudem führt die Beseitigung von Gehölzbeständen zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotenzials sowie zu einem Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können vor allem durch bauzeitbedingte Vorgaben weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

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

<b>Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilungen der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Immissionsbelastung der Haushalte im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (NBS, Hausbrand, etc.),</li> <li>• Geminderte Naturerholung,</li> <li>• Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes,</li> <li>• Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes,</li> <li>• Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur,</li> </ul>	- + - - - - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung),</li> <li>• Dauerhafter Verlust von Gehölzbiotopen im Rahmen der Baufeldfreimachung;</li> <li>• Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Gehölze, Wiesenkomplexe),</li> </ul>	- -- --
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung,</li> <li>• Veränderung der Bodenschichten;</li> <li>• umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte);</li> <li>• baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung)</li> </ul>	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung der Grundwasserneubildung,</li> <li>• erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses,</li> <li>• Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen, Gewässertrübung, ggf. Verschmutzung durch Siedlungsabfall) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung;</li> <li>• geringfügige Veränderung der hydrologischen Beeinträchtigungen (Verringerung der Fließgeschwindigkeit im Abflussgerinne)</li> </ul>	- -- - -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude,</li> <li>• lokalklimatische Erwärmung</li> </ul>	- -

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Einsehbarkeit der Bebauung (tlw. landschaftsbildunverträgliche Nutzungen [Beleuchtung]);</li> <li>• Verlust von Gehölzstrukturen,</li> <li>• baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Rückschnitt);</li> <li>• Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze</li> </ul>	-- -- - -
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

## F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

### F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Die Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Klimahaushalt können durch die gezielte Erhöhung des Grünmasseanteils im Plangebiet kompensiert werden. Insbesondere ist durch die geplante Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 und A2 auch eine erhebliche Aufwertung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ verbunden, da die Lebensraumadaption durch den höheren Anteil potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baum- und Strauchstrukturen, Renaturierung Gewässer III. Ordnung) verbessert wird gegenüber dem aktuellen Bestand.

### F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich des geplanten Neubaugebietes weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) aus der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine Bestandsicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde. Die Tendenz des demographischen Wandels im ländlichen Raum wird durch die Nichtentwicklung günstiger Neugebietsstandorte verstärkt, da die vorhandenen innerörtlichen Bauflächen bzw. Potentiale oft nicht nachgefragt werden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, fachgerechte Beseitigung von Baumgehölzen etc.) und zum Ausgleich (z.B. Begrünung Neubaugebiet, Gewässerrenaturierung) und zum Ersatz (Abbuchung Ökokonto) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **F 2.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände entlang des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen.
- Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird die Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl der Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereiches von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines reinen Wohngebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bebauungsplan und

seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß §1 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 NatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Die bestehenden Feldgehölzflächen und Gebüschstreifen sind soweit wie möglich zu sichern und vor Beeinträchtigungen und Veränderungen bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu schützen. Eine extensive Pflege der Flächen ist zu gewährleisten.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Die gemäß Planeintrag festgesetzte „Bautabuzone 1“ (10,0 m ab Böschungsoberkante des namenlosen Gewässers III. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann ein Grasweg (vgl. *textliche Festsetzung A8*) zur Unterhaltung des Gewässerrandstreifens angelegt werden.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ist die „Bautabuzone 2“ gemäß Planeintrag in der Planurkunde zu beachten, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und nachrichtlich übernommen wurde. Die „Bautabuzone 2“ stellt einen 5,0 m breiten Schutzstreifen ab dem Biotopkomplex „Feuchtgebiet bei Börstadt“ (BK-6413-0039-2010, vgl. *Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz*)



dar, der von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten ist. Die „Bautabuzone 2“ ist vor allem im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen.

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung)
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.
- Von der gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1285/1 in der Gemarkung Börstadt sind 5.481 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation als Ersatzmaßnahme E1 abzubuchen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima**

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

- Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Ober-(Mutter-)boden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Blatt 3 bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu sichern. Der Bodenaushub ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen. Für Aushubmassen, die im Rahmen der Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können, ist eine Wiederverwendung an dem Ort zu prüfen oder ggf. eine fachgerechte Entsorgung. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge sind untersagt. Abgeschobener Boden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten aufzusetzen. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen sind die Mieten durch geeignete Ansaaten (wie Leguminosen etc.) zu begrünen. Generell sind alle Bodenverdichtungen, welche im Zuge der Baumaßnahmen entstanden sind insbesondere die unteren Bodenschichten vor dem Einbau des Oberbodens, zu lockern, falls sie nicht sogar der Planung zuträglich sind.

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Sicherung der östlich angrenzenden Gewässerparzelle einschl. Freihaltung des Hochwasserabflussprofils gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschl. Ausweisung eines zusätzlichen Entwicklungskorridors von 6,0 m Breite (Ausgleichsfläche A2).
- Erhalt der nördlich angrenzenden brachgefallenen Nass- und Feuchtwiesen als besonders wertvolle Biotopflächen (tlw. pauschal geschützt nach § 30 BNatSchG) durch Vermeidung der entsprechenden Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Plankonzept (u.a. Berücksichtigung von abgestufter Bautabuzone, d.h. 5,0 m Streifen als Bautabuzone + 5,0 m Streifen mit eingeschränkter Bebaubarkeit [keine Hauptgebäude]).

- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Empfehlung zu Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken mittels Zisternennutzung (ganzjährige Brauchwassernutzung).
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Regenwasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen. Der Regenwasserkanal soll breitflächig in die nördlich an das Baugebiet angrenzenden Feuchtwiesenkomplexe (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) abschlagen.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Die gemäß Planeintrag festgesetzte „Bautabuzone 1“ (10,0 m ab Böschungsoberkante des namenlosen Gewässers III. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann ein Grasweg (vgl. *textliche Festsetzung A8*) zur Unterhaltung des Gewässerrandstreifens angelegt werden
- Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird die Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag festgesetzt. Zur Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Fließgewässers ist die linksseitige Uferböschung abzuflachen bzw. unregelmäßig variierend auszuweiten.
- Von der gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1285/1 in der Gemarkung Börstadt sind 5.481 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation als Ersatzmaßnahme E1 abzubuchen.
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen, je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

#### F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzbestände entlang des namenlosen Gewässers III. Ordnung sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen). Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung mit einer Ringerschließung.
- Erhalt der nördlich angrenzenden brachgefallenen Nass- und Feuchtwiesen als besonders wertvolle Biotopflächen (tlw. pauschal geschützt nach § 30 BNatSchG) durch Vermeidung der entsprechenden Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Plankonzept (u.a. Berücksichtigung von abgestufter Bautabuzone, d.h. 5,0 m Streifen als Bautabuzone + 5,0 m Streifen mit eingeschränkter Bebaubarkeit [keine Hauptgebäude]).
- Die gemäß Planeintrag festgesetzte „Bautabuzone 1“ (10,0 m ab Böschungsoberkante des namenlosen Gewässers III. Ordnung) ist von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen und Einfriedungen freizuhalten um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann ein Grasweg (vgl. *textliche Festsetzung A8*) zur Unterhaltung des Gewässerrandstreifens angelegt werden
- Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird die Renaturierung des namenlosen Gewässers III. Ordnung gemäß Planeintrag festgesetzt. Zur Förderung der eigendynamischen

Entwicklung des Fließgewässers ist die linksseitige Uferböschung abzufachen bzw. unregelmäßig variierend auszuweiten.

- Von der gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1285/1 in der Gemarkung Börstadt sind 5.481 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation als Ersatzmaßnahme E1 abzubuchen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 3. Zusätzliche Angaben**

---

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

Der Umweltbericht (Mai 2019) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen zum Erweiterungsbereich der Bebauungsplanänderung (hier: „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“) erarbeitet.

Die Berücksichtigung und Bewertung der Bodenluft hinsichtlich des Gefährdungspotentials Radon wurde anhand einer Radonmessung der Bebauungsplanfassung untersucht und in einem Umwelttechnischen Bericht von GeoConsult Rein, Oppenheim (Januar 2019) zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

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

## **F 4.0 Zusammenfassung**

---

Die Ortsgemeinde Börrstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ (A~1,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 14 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Bö 03) in der OG Börrstadt berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Börrstädter Ortslage in westlicher Richtung dar.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus §15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Umweltbericht erfasst, bewertet und bilanziert wurden. Dabei orientierte sich der Untersuchungsumfang der landschaftspflegerischen Betrachtung an den tatsächlichen Änderungs- und Erweiterungsbereichen der Bebauungsplanänderung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes für das vorliegende Bebauungsplanverfahren unerlässlich.

Die Planungskonzeption soll zudem eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung berücksichtigen (in ca. 10-15 Jahren), weshalb beispielsweise eine Ringerschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, die entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erlaubt. Des Weiteren soll zunächst auf eine gezielte Eingrünung des Baugebietes verzichtet werden. Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Zuge der Überplanung sind nördlich angrenzende Biotopstrukturen (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, BT-6413-0480-2010) zu beachten, die teilweise pauschal nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Weiterhin befindet sich zwischen der bestehenden Ortslage und dem Plangebiet ein namenloses Gewässer III. Ordnung, dass im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Westlich und südlich schließen ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Das Gelände fällt nach Norden von 268m üNN auf 261 m üNN leicht ab (Gefälle ca. 4,3 %). Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl GRZ = 0,35, Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene

Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Zudem führt die Beseitigung des Gehölzbestandes zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotentials sowie zu einem geringfügigen Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können vor allem durch Bauzeitbedingte Vorgaben weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials (Radonvorsorgeklasse I +II) zu beachten, sowie insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien), zum Ausgleich (z.B. Gewässerrenaturierung) und Ersatz (Abbuchung Ökokonto) für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben.

**Börrstadt, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde:**

.....  
**Ortsbürgermeister, T. Windecker**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

### **G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens**

Die Ortsgemeinde Börstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ (A~1,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 14 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Bö 03) in der OG Börstadt berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Börstadter Ortslage in westlicher Richtung dar. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, die kurzfristig aktiviert werden können, stehen nicht zur Verfügung. Die Standortbedingungen des Plangebietes lassen, auch aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A63, günstige Vermarktungsmöglichkeiten erwarten. Mit der Baugebietsentwicklung soll der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach günstigem Wohnbauland mit viel Gestaltungsraum in der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kirchheimbolanden, Kaiserslautern und Mainz entsprochen werden.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bauungsmöglichkeiten,
- funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie.

Die Planungskonzeption soll zudem eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung berücksichtigen (in ca. 10-15 Jahre), weshalb beispielsweise eine Ringschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, die entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erlaubt. Des Weiteren soll zunächst auf eine gezielte Eingrünung des Baugebietes verzichtet werden.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Zuge der Überplanung sind nördlich angrenzende Biotopstrukturen (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, BT-6413-0480-2010) zu beachten, die teilweise pauschal nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Des Weiteren befindet sich zwischen der bestehenden Ortslage und dem Plangebiet ein namenloses Gewässer III. Ordnung, das im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Westlich und südlich schließen ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Das Gelände fällt nach Norden von 268m üNN auf 261 m üNN leicht ab (Gefälle ca. 4,3 %).

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Börstadt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und



Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ in Börstadt muss nach Mitteilung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3,4 BauGB erfolgen. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Börstadt beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept (Machbarkeitsstudie) mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Eine orientierenden Baugrunderkennung mit geotechnischem Bericht soll für das Baugebiet erarbeitet werden.

Die Radonbelastung in der Bodenluft soll ebenfalls gutachterlich bewertet werden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bodenordnung für die Flächen erfolgt auf privatrechtlichem Weg (notarielle Kaufverträge) zwischen den jetzigen Eigentümern (Privatpersonen) und der Ortsgemeinde Börstadt.

## G 2. Verfahrensablauf

---

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Börstadt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates Börstadt vom \_\_\_\_\_ eingeleitet (§ 2 BauGB). Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulicher Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Börstadt vom \_\_\_\_\_ angenommen.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat Börstadt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am \_\_\_\_\_ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ lag zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat Börstadt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ gebeten. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen vorgebracht, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und erörtert wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### G 3. Ergebnis der Abwägung

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2019 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ in der Gemarkung von Börstadt gebeten.

Am 03.07.2019 wurde die Offenlage gemäß § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom 11.07.2019 bis zum 12.08.2019 lag der o. g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

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

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	Gemeinde Breunigweiler (Nachbargemeinde)	13. Juli 2019		X
2.2	Gemeinde Imsbach (Nachbargemeinde)	21. August 2019		X
2.3	Gemeinde Steinbach (Nachbargemeinde)			
2.4	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern	12. August 2019		X
2.5	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz, Kaiserslautern	04. Juli 2019		X
2.6	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern	15. 08.2019		Hinweise
2.7	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	07. August 2019		Hinweise
2.8	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie, Speyer	08. Juli 2019		Hinweise
2.9	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte,			

	Koblenz			
2.10	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege, Mainz			
2.11	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen			
2.12	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			
2.13	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden			
2.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde Kreisbauamt, Kirchheimbolanden	09. August 2019		Hinweise
2.15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden	28. August 2019		X
2.17	Kreisverwaltung Veterinäramt, Kirchheimbolanden	15. Juli 2019		X
2.18	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde, Kirchheimbolanden			
2.19	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, Kirchheimbolanden			
2.20	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens			
2.21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt a.d.W.			
2.22	Pfalzgas GmbH, Frankenthal			
2.23	Kabel Deutschland, Neustadt a.d.W.			
2.24	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern	12. Juli 2019		Hinweise

2.25	Landesbetrieb Mobilität RLP, Worms	05. Juli 2019		Hinweise
2.26	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	03. Juli 2019		X
2.27	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach	17. Juli 2019		X
2.28	Verkehrsverbund Rhein-Neckar Geschäftsstelle Westpfalz (VRN), Kaiserslautern			
2.29	Bund KG Donnersbergkreis			
2.30	Pfälzerwald-Verein e. V., Neustadt a.d.W.	09. August 2019		X
2.31	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V., Mainz			
2.32	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	08. August 2019		X
2.33	Landesjagdverband, Gensingen			
2.34	Natur Freunde Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
2.35	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz, Mainz			
2.36	Pollichia, Neustadt a.d.W.			
2.37	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel	01. August 2019		X
2.38	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz, Ockenheim			
2.39	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	02. Juli 2019		X
2.40	Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden			
2.41	Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim			
2.42	Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen			

2.43	Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach			
2.45	Inexio GmbH, Saarlouis	11. August 2019		X
2.46	Dr. Gerd Karch, Börstadt			
2.47	Georg Dick, Börstadt			

## Abwägungsempfehlungen

**Die nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahmen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Ihre Wiedergabe dient lediglich zum besseren Verständnis der Abwägungsempfehlungen.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.6      Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern**

Stellungnahme vom 19. August 2019

### 1. Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept sieht eine Sammlung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Regenwasserkanälen und eine Einleitung in das nördlich angrenzende Fließgewässer mit Feuchtgebiet (Gewässer III. Ordnung) vor. Den Regenwasserkanälen ist eine konstruktiv bemessene Verteilermulde nachgeschaltet, welche den Zulauf in das Feuchtgebiet verteilen soll.

Laut Angaben im Entwässerungskonzept sowie in dem vorliegenden Baugutachten ist die Versickerungsfähigkeit im Planbereich nicht gegeben. Somit handelt es sich bei der geplanten Entwässerung um eine Einleitung in ein Gewässer.

Die Zuständigkeit für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren gemäß §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt aufgrund der abflusswirksamen Fläche < 2 ha bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis.

### 2. Außengebietsentwässerung

An das Plangebiet grenzt ein großes Einzugsgebiet an, welche über das im Geltungsbereich verlaufende Gewässer III. Ordnung „Deichgraben“ entwässert. Es wird dringend empfohlen, die Gewässertrasse als Hochwasser- und Notabflussweg auszubilden und bei der Planung der höhermäßigen Anbindung des Neubaugebietes darauf zu achten, dass ein Einströmen in das Plangebiet nicht möglich ist.

### 3. Gewässer

Die Zuständigkeit für die wasserrechtliche Anlagengenehmigung im 10 m-Bereich des Deichgrabens (Gewässer III. Ordnung), bspw. für die Brückenbauwerke, liegt bei der unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis. Ich empfehle die Planung auf mögliche Starkregenereignisse abzustimmen und für den Fall einer Verlegung einen Notabflussweg vorzusehen, bspw. Durch ein tieferes, überströmbares Niveau der Brückenfahrbahn im Vergleich zu dem angrenzenden geplanten Geländeniveau.

Je nach Umfang der Renaturierung kann dabei ein nach § 68 WHG genehmigungspflichtiger Gewässerausbau vorliegen. Die Entscheidung liegt bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

#### **Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept vorgelegt, welches den Umgang mit der Siedlungsentwässerung darstellt. Eine Satzungsänderung bzw. –ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.7      Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**

Stellungnahme vom 07. August 2019

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2018 (Az.: 3210-1434-18/V1), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Im Unteren Kirchtal, 3. Erweiterung" kein Altbergbau dokumentiert ist.

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

**Boden und Baugrund ..**

**— allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits eine allgemeine Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht) für das Planvorhaben durchgeführt wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Die entsprechenden Hinweise unter C3 der Textlichen Festsetzungen werden fachlich bestätigt.

Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

**mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**Radonprognose:**

Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**



**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.8      Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer**

Stellungnahme vom 08. Juli 2019

Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter C1 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

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

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen. Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt.***

***Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.14      KV Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 09. August 2019

Für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde **keine Einwendungen** erhoben.

Es werden folgende **Hinweise** gegeben:

- Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) ist Börstadt keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Wohngebietsausweisungen sind somit nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. In der Begründung S. 22 (1. Abschnitt) steht, dass auch der Nachfrage Auswärtiger nachgekommen werden soll. Dies ist nicht Ziel der Planung und sollte daher auch nicht in der Begründung stehen.
- Redaktionelle Anmerkung: Der Umweltbericht, der Fachbeitrag Naturschutz, ein Fachgutachten zur Radonbelastung und Baugrunduntersuchungen liegen bereits vor. Im Planentwurf wird an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass diese Untersuchungen noch zu erstellen sind sie sind aber bereits Bestandteil der Planung (s. z.B. S. 15, S. 29)
- Die textlichen Festsetzungen und die ausgefüllten Verfahrensvermerke sind spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde zu ergänzen.
- Die Planung ist nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler entwickelt. Bei den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche bereits als geplante Neuausweisung einer Wohnbaufläche (Bö 03) berücksichtigt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die untere Landesplanungsbehörde ist jedoch erforderlich, falls der neue Flächennutzungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat, wenn der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst wird.
- Die Planung entspricht nicht den Vorgaben von raum +Monitor. Sobald der neue Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat, ist die Fläche in Raum + einzutragen und eine andere Fläche vergleichbarer Größe zurückzunehmen (Flächentausch) bzw. die Neuplanung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes abzuarbeiten.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen, die Hinweise bezüglich der redaktionellen Anpassung entsprechend in den textlichen Festsetzungen anzugleichen. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.16      KV Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 28. August 2019

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde schließen wir uns der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern vom 15.08.2019 an.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.24      Deutsche Telekom**

Stellungnahme vom 12. Juli 2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung bei Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise neu bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung im Erschließungsgebiet der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert wird.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern – Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.25      Landesbetrieb Mobilität, Worms**

Stellungnahme vom 05. Juli 2019

Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Im unteren Kirchtal“ in der Ortsgemeinde Börstadt nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 18. November 2018, Ze.: Re-II 39a u. IV 46a. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***



Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.26      Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden**

Stellungnahme vom 03. Juli 2019

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.10.2018. Von dem oben genannten Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Wir erheben daher keine Bedenken.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.27      Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“**

Stellungnahme vom 17. Juli 2019

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.06.2019 möchten wir zu dem oben genannten Bauvorhaben Stellung nehmen. Die Wasserleitung auf den Flurstücken 2635 und 2636 ist mit einer Grunddienstbarkeit versehen, liegt jedoch außerhalb des Bebauungsplanes und ist daher von ihrem Bauvorhaben nicht betroffen.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.30      Landesverband RLP des Deutschen Wanderverbandes**

Stellungnahme vom 09. August 2019

Nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen haben wir gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, bitten jedoch um Benachrichtigung falls Wanderwege betroffen sind.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.32      Landesgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel**

Stellungnahme vom 08. August 2019

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktion-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. danken für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren.

SDW und LAG haben keine Einwände oder Anregungen zur vorgelegten Planung.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.37 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel**

Stellungnahme vom 01. August 2019

Für die Beteiligung in dem vorgenannten Verfahren danken wir. Die Schutzgemeinschaft Deutscher-Wald- Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. – hat keine Einwände oder Anregungen zur vorgestellten Planung.

**Abwägungsempfehlung:**

**Zur Kenntnis genommen.**

**Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.39      Bundesamt der Bundeswehr, Bonn**

Stellungnahme vom 01. August 2019

Keine Einwände

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen.***

***Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

**OZ 2.44      Inexio GmbH, Saarlouis**

Stellungnahme vom 11. Juli 2017

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Ab sofort können Sie über <https://planauskunft.inexio.net> Leitungsauskünfte einholen.

**Abwägungsempfehlung:**

***Zur Kenntnis genommen. Die behördlichen Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt.***

***Eine Satzungsänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.***