

## Bebauungsplan „Auf dem Rain“

im Verfahren nach § 9 BauGB in der Gemeinde Imsbach  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis

**Textliche Festsetzungen**  
Plan zur Beschlussfassung



Juli 2023



### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Imsbach war, übereinstimmt.

#### **Auftraggeber**

Timo Schultz e. K  
Gienanthstraße 10  
über die  
Gemeindeverwaltung Imsbach

Imsbach,

den

---

Herr Oliver Krupp  
- Ortsbürgermeister -

#### **Bearbeiter**

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Juli 2023

---

(Stempel, Unterschrift)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634), in der derzeit aktuellsten Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58, in der derzeit aktuellsten Fassung
- Bauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S.162).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

(gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4,5 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2) festgesetzt. Es gelten die Zulässigkeiten und Ausnahmen des § 6 BauNVO.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Grund- und Geschossflächen**

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten. Ausnahmen und Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

**Tauf- und Gebäudehöhen**

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei giebelständigen Gebäuden ist für die Ermittlung der Traufhöhe die Verbindungslinie der straßenseitigen Traufhöhen heranzuziehen.

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten max. Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei flach geneigten Dächern inklusive Attika).

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in sämtlichen Baufeldern ist die Straßenoberfläche der nächstgelegenen Öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der in der Nutzungsschablone festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu 1,50 m zulässig.



Technische Anlagen für die Gebäudeausrüstung oder Filteranlagen sind bis zu einer Höhe von 15,00 m zulässig bezogen auf die Erschließungsstraße, max.6,0 m über Gebäudehöhe.

Schutzstreifen der Freileitung (Pfalzwerke)

In den Schutzstreifen der Freileitung können die maximale Gebäudehöhe von 9 m, bzw. von 15 m für technische Aufbauten nicht realisiert werden. Alle Maßnahmen innerhalb der Schutzzone der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, sind in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen ausdrücklicher Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

### **Auflösend bedingte Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und S. 2 BauGB)**

Für die gemäß § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB festgesetzte oberirdische 20 kV- Freileitung ist vorgesehen, diese derzeit im Geltungsbereich bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung zurückzubauen. Bis zum Zeitpunkt der rechtlich gesicherten Leitungsänderung und solange die Freileitung örtlich vorhanden ist, gilt grundsätzlich zum Schutz der bestehenden Versorgungseinrichtung innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifens der Freileitung – jeweils 10 m beidseitig der Führung der Leitung – ein Bau- und Pflanzverbot. Auch Veränderungen des Geländeneiveaus sind unzulässig, solange die Freileitung noch nicht geändert ist. Die im Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung festgesetzten (bauliche) Nutzungen können erst nach vollständig erfolgtem Abbau der Mittelspannungsfreileitung uneingeschränkt realisiert werden.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Im Mischgebiet MI 2 wird gem. § 22 Abs.4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) sind analog zur offenen Bauweise die Grenzabstände einzuhalten. Jedoch sind Gebäude in einer unbegrenzten Länge zulässig.

### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

### **5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Wirtschafts- oder katastermäßig bestehende Waldwege.

### **6. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Imsbach (I) einschließlich des 10,0 m Steifens und der Notablauf (N) als Bypass gemäß Entwässerungskonzept.



## 7. Flächen für Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger (öffentliche Stromversorgung) und der privaten Nahwärmeversorgung werden Leitungsrechte festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Die Leitungstrassen werden mit Leitungsrechten gesichert. Zugunsten der Feuerwehr wird ein Fahrrecht festgesetzt zur Erreichung des Brunnens und zur Entnahme von Wasser für Löschwasserzwecke.

## 8. Landespflegerische Maßnahmen: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

### 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Imsbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

In den Flächen B1 und B2 gelten die Maßnahmenfestsetzungen des Landespflegerischen Begleitplanes.

B1: Die private Grünfläche (Flurstück 478) ist zusätzlich naturnah mit Mulden und Senken entsprechend dem erstellten Entwässerungskonzept zu gestalten und als Streuobstwiese anzulegen. Die Obstbäume des Flurstücks 439 werden auf die ausgewiesene Fläche B1 in der Parzelle 478 umgepflanzt.

B2: Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes.  
Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von 15,0 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen.

Die Teilfläche B2 ist in privatem Eigentum. Auf dieser Teilfläche sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Waldgesetz für die Waldinanspruchnahme auf Grund der vorliegenden Planung vorgesehen.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:

#### **Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme durch Umwandlung von Wald (§ 14 (1) LWaldG, RLP)**

Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldflächen in eine Waldumbaufläche direkt angrenzend an die Siedlungsentwicklung und das festgesetzte MI 2 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Teilfläche B2 und der Breite von 15,0 m wie folgt zu unterpflanzen:



- je 25 m<sup>2</sup> der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingeriffelter, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungssatzung)**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Festsetzungen nach LBauO RLP

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen durch die Übernahme in den Bebauungsplan.

### **1. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist zulässig. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist zwingend vorzusehen.

Für das Bestandsgebäude im MI 1 Gebiet ist ein geneigtes Dach bis zu 45° zulässig.

In dem MI 2 Gebiet sind geneigte Dächer von 0-25° zulässig. Die Begrünung dieser flach geneigten Dächer ist vorgeschrieben und wird festgesetzt. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben.

### **2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Bei den Grundstücken in den Mischgebieten darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 2,0 m, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen. Der Böschungsfuß von Geländeauffüllungen muss innerhalb der an den Imsbach angrenzenden unbebauten Grundstücksflächen des Mischgebietes MI 2 liegen. Auffüllungen und Böschungen dürfen hier nicht in den 10 m breiten Streifen zur Entwicklung des Imsbachs hineinragen.

## **C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **Grundwasserschutz**

Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung ist die Verbandsgemeinde Winnweiler verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen zunächst in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie





insbesondere die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und der geltenden Anlagenverordnung zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken.

### **Schutz von Leitungen / Koordination der Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke AG:

- 20-kV-Starkstromleitung, Ortsnetzversorgung Imsbach (oberirdisch). Der Mast muss versetzt werden und eine Erdverkabelung mit neuer Trassenfindung muss erfolgen.
- Straßenbeleuchtung (Leuchte)

Im Plangebiet befinden sich in der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes grundsätzlich frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

### **Schutz vor Hochwasser**

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Ableitung des Oberflächenwassers während der Starkregenereignisse werden die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen (angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Mulden und Gräben) empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zu Versickerungsmulden auf dem nordwestlich gelegenen Flurstück 333/3 weitergeleitet über einen Graben mit vorgeschaltetem Schlammfang und dort versickert.

### **Landesarchäologie:**

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



ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **PFLANZLISTE – ARTENLISTE (Anhang)**

### **Artenliste 1**

#### **Bäume 1. Ordnung:**

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Flatterulme (*Ulmus laevis*),  
Spitzahorn (*Acer platanoides*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*),  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Walnuß (*Juglans regia*),  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

#### **Bäume 2. Ordnung:**

Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Feldahorn (*Acer campestre*),  
Wildapfel (*Malus silvestris*),  
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),  
Vogelkirsche (*Prunus avium*),  
Zwetschge (*Prunus domestica*),  
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),  
Traubekirsche (*Prunus padus*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

#### **Sträucher:**

Kornelkirsche (*Cornus mas*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Waldhasel (*Corylus avellana*),  
Eingegriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*),  
Linguster (*Ligustrum vulgare*),  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrose (*Rosa canina*),  
Salweide (*Salix caprea*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)





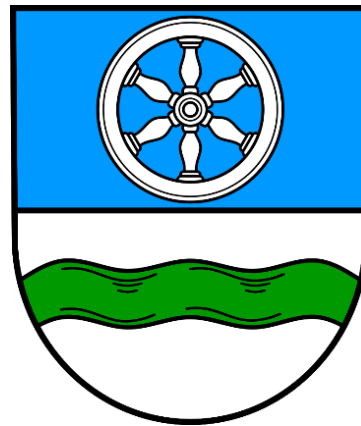
**Aufgestellt:**

**iPlan4u consult GmbH**  
**Brunnenstraße 9**  
**67822 Schmalfelderhof**

Schmalfelderhof, im Juli 2023

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb



## Bebauungsplan „Auf dem Rain“

in der Gemeinde Imsbach  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis  
Plan zur Beschlussfassung  
**Begründung  
mit integriertem Umweltbericht**





---

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Imsbach war, übereinstimmt.

### Auftraggeber

Timo Schultz e.K.  
Gienanthstraße 10  
über die  
Gemeindeverwaltung  
Imsbach

Imsbach,

den

---

Herr Oliver Krupp  
- Ortsbürgermeister -

### Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9

67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Juli 2023

---

(Stempel, Unterschrift)



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan	6
2.2	Landschaftsschutzgebiet Donnersberg	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz und Entwässerungskonzept	8
2.5	Beurteilung Kampfmittelsituation	10
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Auf dem Rain“</b>	<b>111</b>
<b>4.</b>	<b>Technische Erschließung</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz der Naturschutzverwaltung (LANIS) verwendet LANIS der Naturschutzverwaltung ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)) (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten)

## 1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Imsbach hat am 10.11.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich den Bebauungsplan „Auf dem Rain“ aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben sich innerhalb einer Frist von einem Monat vom 29.12.2022 bis einschließlich 31.01.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Imsbach hat am 31.03.2023 in öffentlicher Sitzung über die Anregungen und Hinweise beraten und Beschlüsse gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung, die er durch die Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, erhalten hat, wurde gebilligt. Der gebilligte Entwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023.

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Imsbach hat am 26.07.2023 in öffentlicher Sitzung über die Anregungen und Hinweise beraten und Beschlüsse gefasst. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gefasst.

Das Bebauungsplangebiet „Auf dem Rain“ befindet sich in der Gemeinde Imsbach (862 Einwohner [Stand: 31.12.2021]), Verbandsgemeinde Winnweiler, Donnersbergkreis.



Abbildung: Luftbild mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom Juli 2021 genordet, unmaßstäblich, Satzungsbereich ergänzt durch rote Strichelung



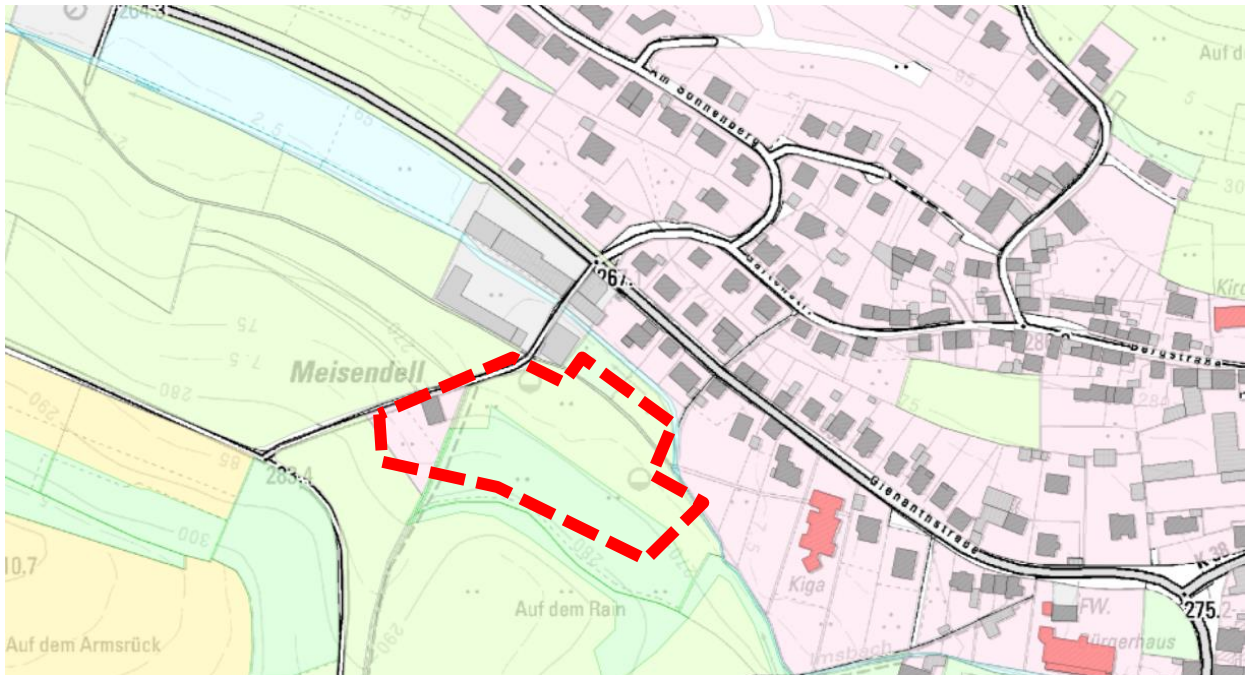


Abbildung: Kataster ALKIS-Ebene (Gebäude-Nutzung) mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom Oktober 2022 genodet, unmaßstäblich, Satzungsereich ergänzt durch rote Strichelung

Durch die vorliegende Satzung sollen einzelne Außenbereichsflächen (Flurstücks-Nr, 439 und 478 wie Teilflächen der Flurstücke 438/2, 484/15, 476/30, 492/13 und 725/6) überplant werden. Das bisher schon im Außenbereich befindliche Wohngebäude (Gienanthstraße 4, Flurstück 438) wird gleichzeitig mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Dadurch wird eine städtebaulich abschließende Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand erreicht. Die Einbeziehung des Flurstücks 438 in den Satzungsereich ist damit begründet, dass sich bei dem bereits direkt angrenzenden und bebauten Grundstück, um eine Fläche handelt die am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist für die unbebauten Grundstücke die betriebliche Erweiterung der ortsansässigen Dachdeckerei Schultz zu ermöglichen und ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern.

Durch die erklärten Expansionsabsichten des ortsansässigen Familienunternehmens, in der 4. Generation, auf den familieneigenen Grundstücken, die Erweiterung und Fortführung des Betriebes zu sichern besteht für die Gemeinde Imsbach der bauleitplanerische Handlungs- und Steuerungsbedarf nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Geplant ist der Neubau einer Produktionshalle (ca. 31,0 x 50,0 m und einer Bauhöhe von ca. 11,0 m zuzüglich technischer Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,0 m) zum Herstellen von Dach- und Wandelementen mit CNC Abbundanlage und Portalbearbeitung.

Verarbeitet werden heimischen Hölzer aus Pfälzer Wald, Taunus und andere Wälder bis zu einem Umkreis von 100 km. Um den gesunden Wald zu schonen, soll so viel als möglich Totholz verwendet werden. Aus dem umliegenden Wald Forstamt Donnersberg, den Privatwälder der Gemeinden oder Privatbesitzer wird das geschlagene Holz in einem Betrieb in der Gemeinde Ramsen zu Brettern gesägt, getrocknet und anschließend in Imsbach zu Vollholzwänden (mehrere Lagen von Brettern) verarbeitet.

Die Resthölzer, Sägespäne werden in einem Blockheizkraftwerk zu Strom und Wärme auf dem Firmengelände verarbeitet. Die verbleibende Asche wird als Dünger verwendet. Der Verkauf der Wärme und Strom erfolgt an die KIGA Imsbach und die umliegenden Wohnhäuser, der Verkauf des restlichen Stroms erfolgt an die Pfalzwerke AG.

Für das Plangebiet erfolgt die technische Erschließung über das Anwesen der Dachdeckerei (Gienanthstraße, Hausnummer 10) zu den südlich der Gienanthstraße (L392) gelegen Flurstücke des aufzustellenden Bebauungsplanes. Die technische Erschließung wird privat hergestellt hierbei ist der Vorfluter Imsbach (Gewässer 3. Ordnung) zu kreuzen. Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straßenfläche (Gienanthstraße) hergestellt.

Das Gelände welches für die Erweiterung des Betriebsgelände überplant wird ist sehr eben (durchschnittlichen Höhe von ca. 268 m ü HNN) die angrenzenden privaten Waldflächen sind topografisch bewegt (Nordhang).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,45 ha.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung nicht als Siedlungsfläche dargestellt.

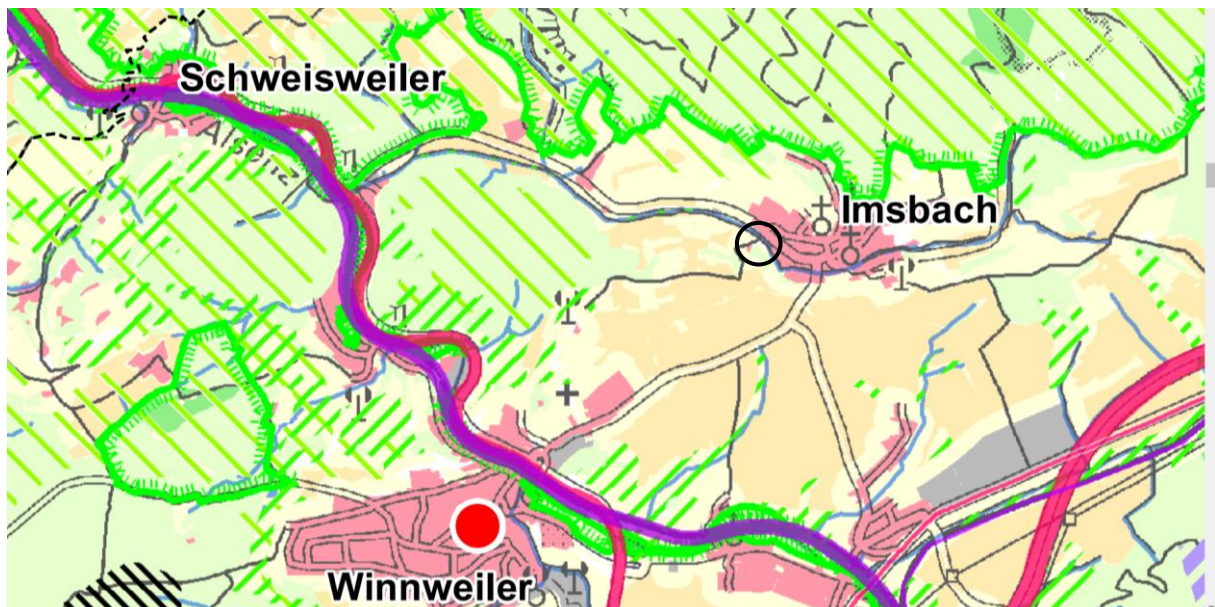


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan ROP IV, 2. Teilfortschreibung 2016 und die 3. Teilfortschreibung 2018, beide genehmigt durch den Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz mit Bescheid vom 08.04.2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz; genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich und steht nicht in Übereinstimmung mit der Regionalplanung.



## 2.2 Landschaftsschutzgebiet Donnersberg

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Donnersberg", als Rechtsverordnung vom 29. September 1978 [(Aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfIG) vom 14.06.1973 (GVBl. S.147), geändert durch das Siebzehnte Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12.11.1974 (GVBl. S. 521), BS 791-1)], erlassen, an.

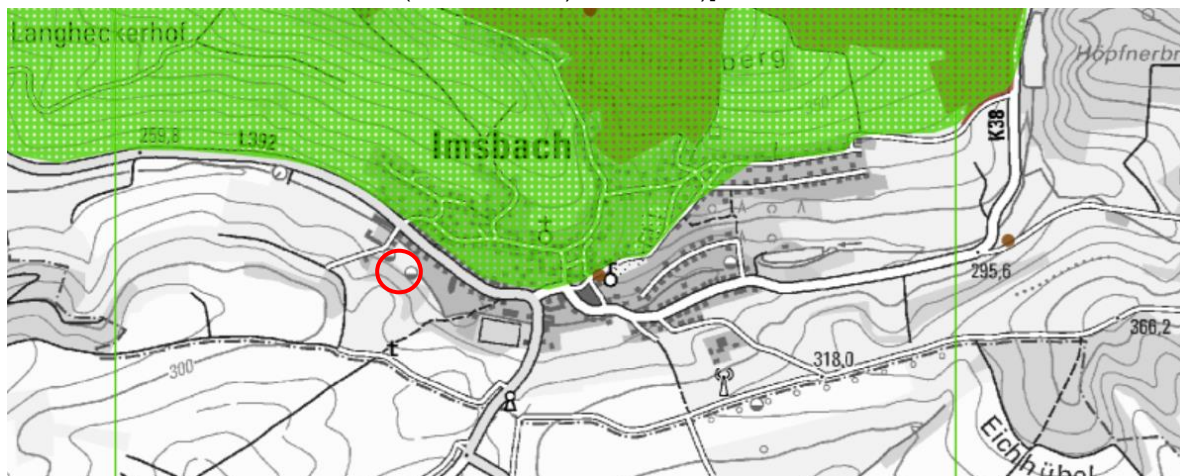


Abbildung: Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte des LANIS RLP, hier des Landschaftsschutzgebietes (07-LSG-7333-013) Donnersberg von 1978 mit ungefähre Lage des Satzungs Bereichs ergänzt durch roten Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich deutlich außerhalb der LSG - Fläche und ist somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landschaft- und Naturschutzplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungs Bereich als Außenbereich dargestellt.

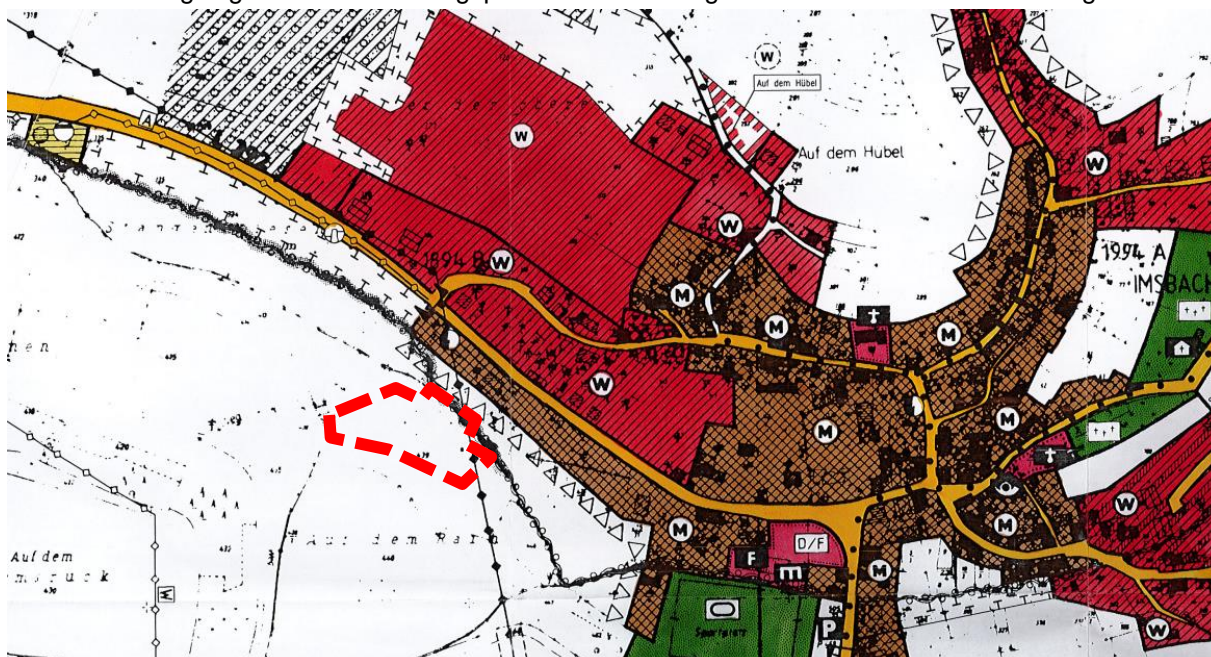


Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Imsbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungs Bereichs ergänzt roten Strichelung.

In dem Entwurf des im Aufstellungs- und Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler ist auch dieser Bereich bislang nicht enthalten soll aber im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanung direkt noch parallel ergänzt werden. Für den Geltungsbereich sind Grün- und Waldflächen dargestellt.

Die bislang beschlossene Bestandsanpassung Nr. 04 beinhaltet die Flächen des Antragstellers welche durch den Bebauungsplan „Stangewiesen“ 2012 rechtskräftig wurden.

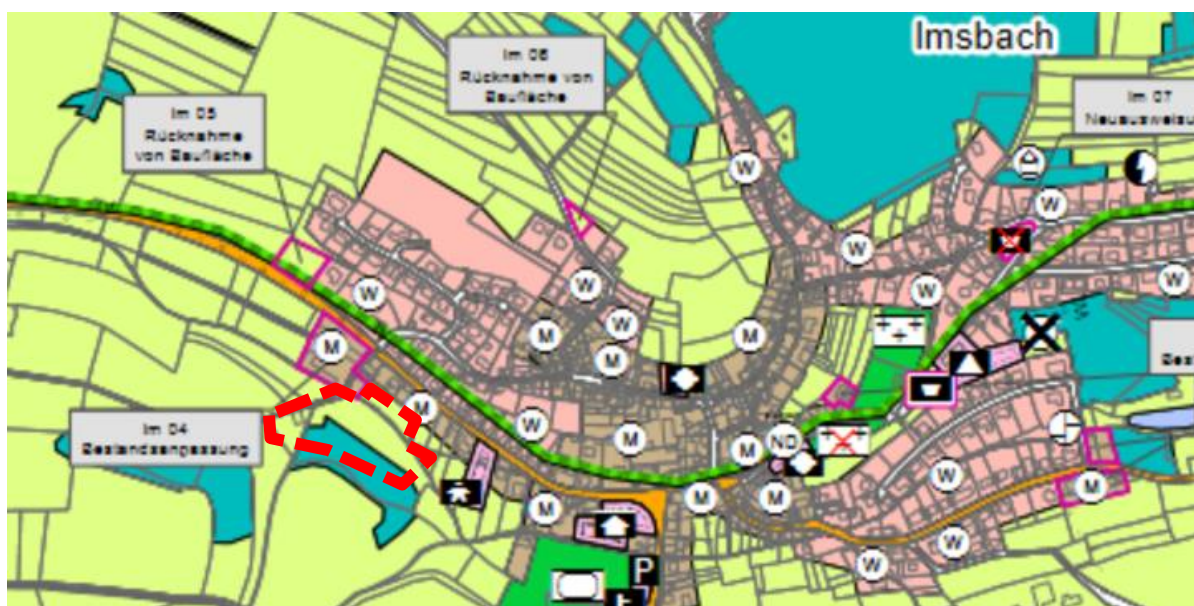


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Imsbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt roten Strichelung.

Der Bebauungsplan entwickelt sich ansatzweise aus der übergeordneten behördenverbindlichen Bauleitplanung des Änderungsentwurfs des Flächennutzungsplanes. Die Begründung zur Erweiterung ist, dass im direkten Umgebungsbereich eine städtebauliche Konzentration der betrieblichen Einheiten der Schreinerei Schultz verortet ist. In dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen FNP der VG Winnweiler soll die Anpassung und Darstellung der Parzelle 439 und 478 wie auch die Einbindung des bislang dem Außenbereich zugeordnete Flurstück 438 (Gienanthstraße 4) als gemischt genutzte Baufläche in den Grenzen des hier aufgestellten Bebauungsplanes eingestellt werden.

## 2.4 Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz und Entwässerungskonzept

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt.

Diese Starkregengefährdungskarte wurden als Überblicksdarstellung für die gesamte Landesfläche von



Rheinland-Pfalz erstellt. Sie machen keine Aussagen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden. Alle Darstellungen sind nicht grundstücksgenau, sondern geben lediglich Hinweise auf die ungefähre Lage abflusskonzentrierender Strukturen und potenzieller Überflutungsbereiche.

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in den Starkregengefährdungskarten keine Hinweise auf Abflusskonzentration zu finden sind. Praktisch auf jeder geneigten Fläche entsteht bei sehr großen Niederschlagsmengen in kurzer Zeit Oberflächenabfluss, der zu Schäden in unterhalb gelegenen Siedlungsbereichen führen kann.

Ausgehend von diesem Wissen und den Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit sind dementsprechende nach BauGB mögliche Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser im Geltungsbereich der Satzung festzusetzen. Hervorzuheben ist, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Rain“ der Imsbach in seiner Lage und den dazugehörigen Gewässerrandstreifen in einer Breite von annähernd durchgehend 10 m erstmals verbindlich festgesetzt wird.

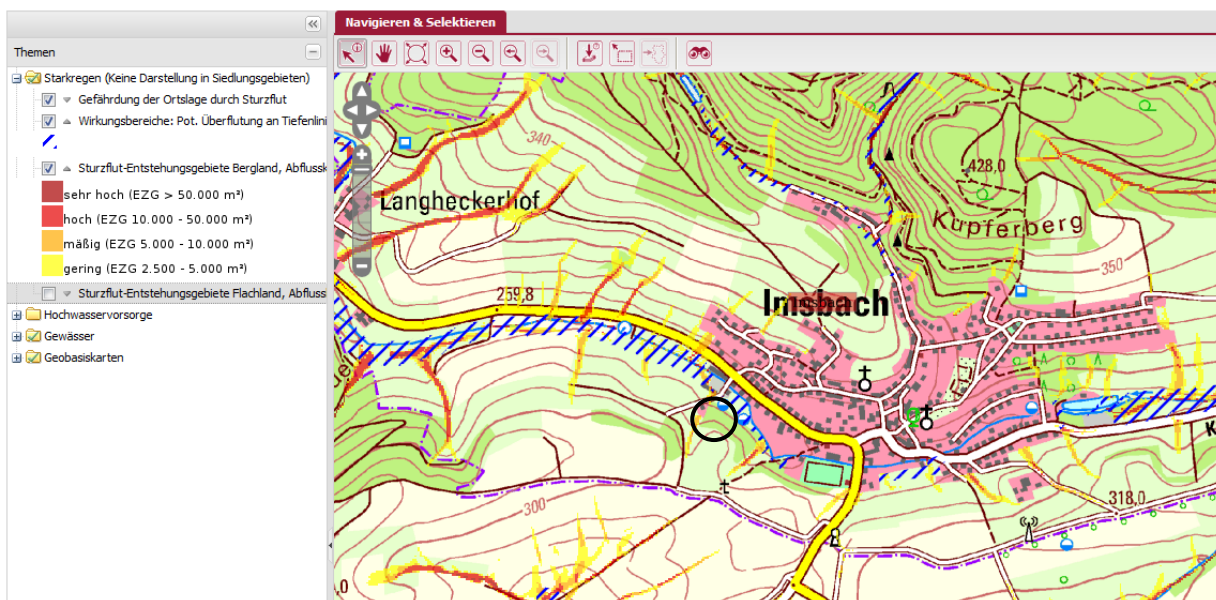


Abbildung: Ausschnitt aus der Starkregenkarte, hier Imsbach des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, Kaiser-Friedrich-Str. 1, 55116 Mainz, genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

## Entwässerungskonzept

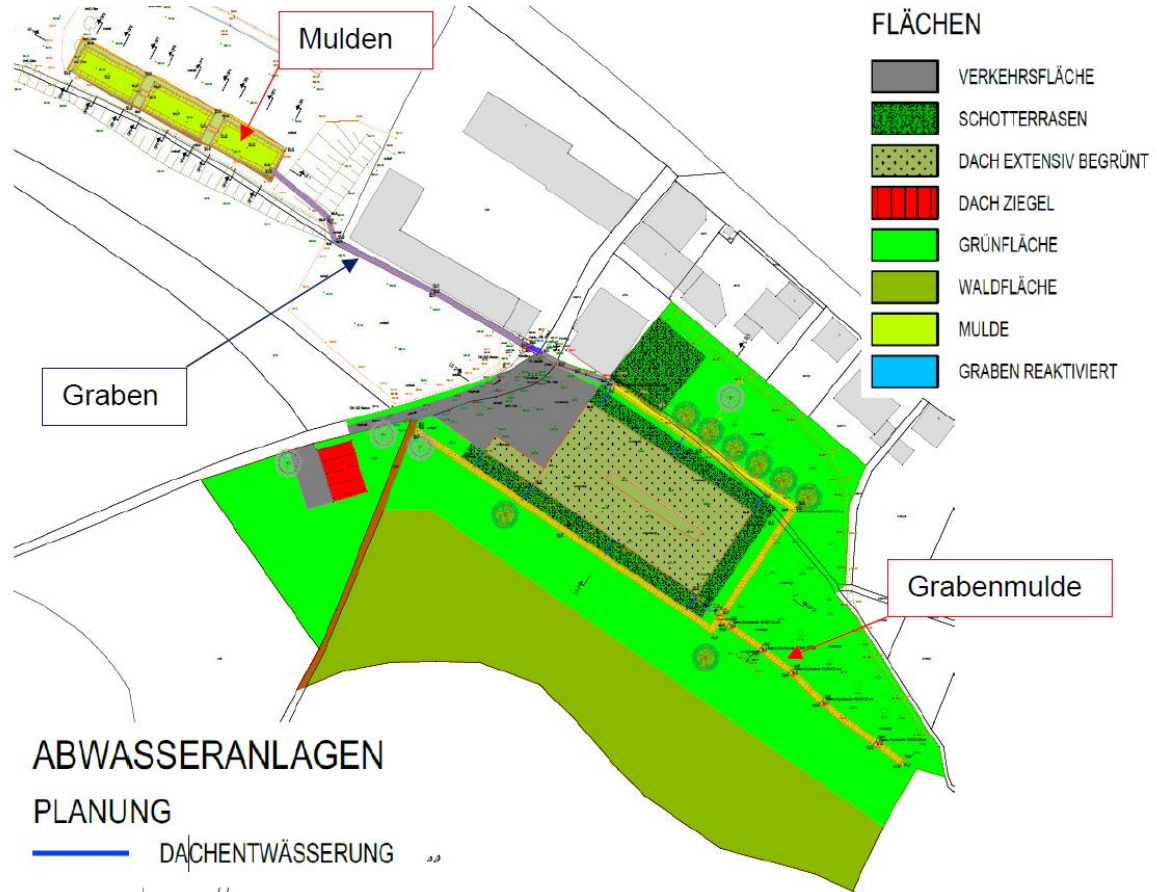
Das anfallende Dach- und Verkehrsflächenwasser der bestehenden Bebauung wird wie bisher in die umliegenden Grünflächen geleitet. Die geplante Halle und die überdachte Außenlagerfläche werden extensiv begrünt. Das Regenwasser der gepl. Dach-, Grün-, Verkehrs- und Waldflächen wird in eine um die Halle angelegte Grabenmulde geleitet. In die Grabenmulde werden Querriegel aus Beton eingebaut, um das Niederschlagswasser für die Versickerung zurückzuhalten.

Des Weiteren soll die geplante Grabenmulde die geplante Halle vor dem ankommenden Oberflächenwassers aus den umliegenden Flächen schützen und das Wasser schadlos ableiten.

Die Grabenmulde kann ca. 82 m<sup>3</sup> Wasser zwischenspeichern. Das nicht speicherbare Niederschlagswasser wird über einen reaktivierten Graben in einer bestehenden Grabenparzelle nach Nordwesten zu kaskadierten Mulden geleitet.

Weitere fachliche Details sind der dem Bericht zum Entwässerungskonzept, dem Erläuterungsbericht

zur Wasserhaushaltsbilanz und dem Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (Stand April 2023) zu entnehmen.

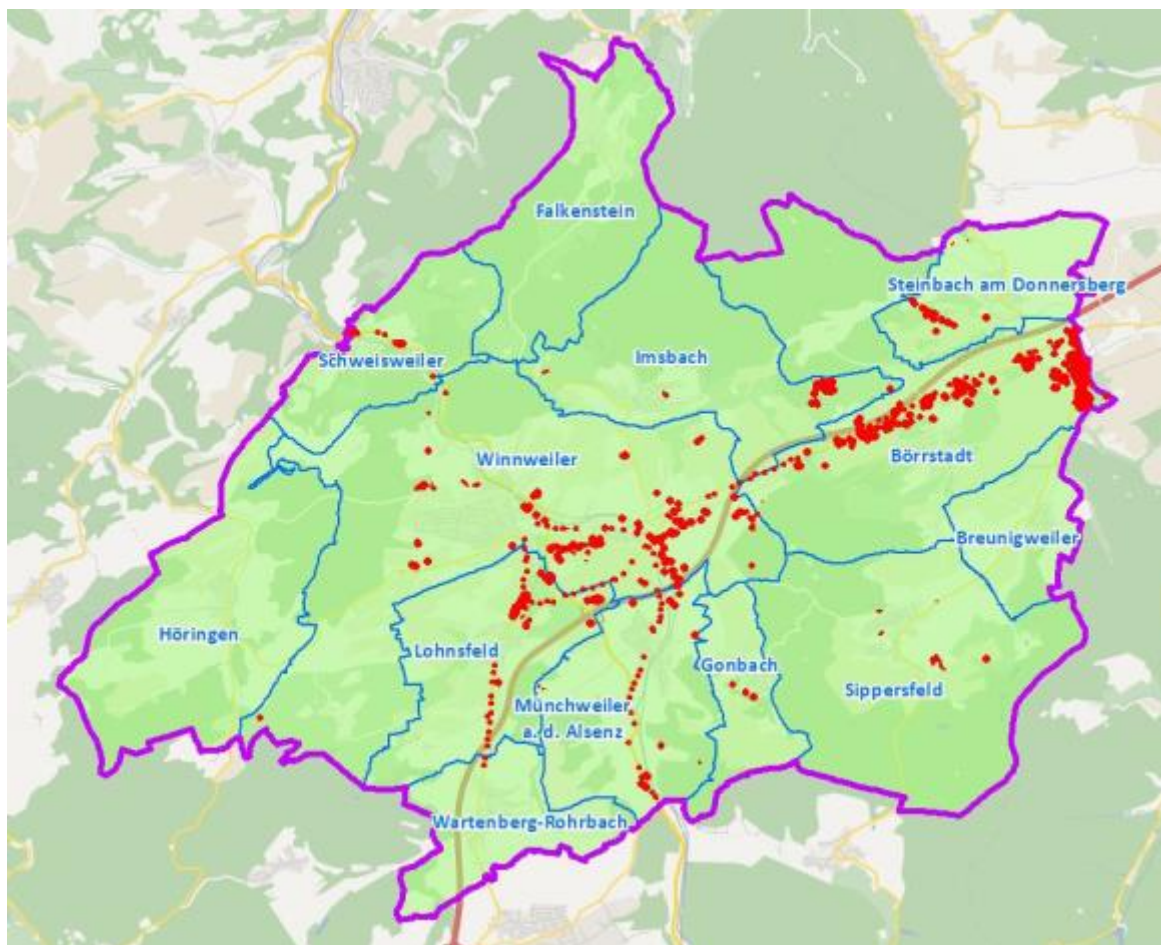


Quelle: Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, Seite 10

## 2.5 Beurteilung Kampfmittelsituation

Für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Winnweiler liegt seit Okt. 2021 eine Luftbildauswertung zur Beurteilung der Kampfmittelsituation vor. Für Imsbach gilt:

„(1) Unter Zugrundelegung der in den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes (BFR KMR, September 2018, Herausgeber BMI/BMVG) eingeführten Kategorisierung von kampfmittelverdächtigen und -belasteten Flächen wären nach dieser Untersuchung ca. 109,1 km<sup>2</sup> (98,2 %) der insgesamt etwa 111,09 km<sup>2</sup> großen Auswertefläche der Kategorie 1 zuzuordnen (Zitat BFR KMR, S. 46: „Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.“).



Quelle: Abbildung aus dem Untersuchungsbericht

Für die anstehenden Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden von daher diese Handlungsempfehlungen für die Erschließungs- und Objektplanung vermerkt und an die Handelnden weitergegeben zur Umsetzung und Befolgung.

Dies bedeutet, dass außer einer Dokumentation (z.B. in der Flurkarte) kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

### 3. Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Auf dem Rain“

In dem Bebauungsplangebiet wird auf privaten Grün- und Waldflächen eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die nähere Umgebung, wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der heutigen Bebauung und stellt eine angemessene Baudichte zum angrenzenden Außenbereich dar, sodass sich die Bestandsbebauung auch langfristig gut in die Umgebung einfügen wird.

Es gelten die Zulässigkeiten und Ausnahmen des § 6 BauNVO.

Die bestehende Bebauung des Flurstücks 438, wird als überbaubare Fläche als MI 1 festgesetzt, in Anlehnung an den Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Bestimmung einer GRZ von 0,6.





Es wird ein Mischgebiet (MI 2) mit einer überbaubaren Fläche von 0,6 GRZ festgesetzt. Die in der Kernzone eine Tiefe von ca. 31,00 m und einer Länge von ca. 50,00 m ausweisen für die neue Produktionshalle und Nebengebäude zuzüglich der für Zu- und Abfahrten erforderlichen Flächen.

Die Flächen der Parzelle 478 wird als private Grünfläche, als Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird die Lage des Imsbachs erstmals auf diesem Grundstück verbindlich in seinen Grenzen des 10 m breiten Streifens festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche des Grundstücks 478 sollen auch Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Unterstände und Stellplätze nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Im Mischgebiet MI 2 wird gem. § 22 Abs.4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) sind analog zur offenen Bauweise die Grenzabstände einzuhalten. Jedoch sind Gebäude in einer unbegrenzten Länge zulässig.

Unterstützt wird die bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachneigung, Begrünung und Gestaltung der Freiflächen.

In den Landespflegerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt. Auch wurden Bäume, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, als zu erhaltend festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Imsbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Es sind einheimische Pflanzen der Artenliste 1 und 2 für Nach- und Ergänzungspflanzungen zu wählen.

In den Flächen B1 und B2 gelten die Maßnahmenfestsetzungen des Landespflegerischen Begleitplanes.

B1: Die private Grünfläche ist zusätzlich naturnah, auch mit Mulden und Senken, zu gestalten und als Streuobstwiese zu ergänzen und anzulegen. Die Obstbäume des Flurstücks 439 werden auf die ausgewiesene Fläche B1 in der Parzelle 478 umgepflanzt.

B2: Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes.

Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von 15,0 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen.

Die Teilfläche B2 ist in privatem Eigentum des Vorhabenträgers. Auf dieser Teilfläche sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Waldgesetz für die Waldinanspruchnahme auf Grund der vorliegenden Planung vorgesehen.

Hierfür ist folgende textliche Festsetzung geplant:



## Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme durch Umwandlung von Wald (§ 14 (1) LWaldG RLP)

Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldflächen in eine Waldumbaufläche direkt angrenzend an die Siedlungsentwicklung und das festgesetzte MI 2 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Teilfläche B2 und der Breite von 15,0 m wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m<sup>2</sup> der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingeriffelter, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

## 4. Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist über die Gienathstraße Haus Nr. 10 (L 392) aus Richtung Norden über die Flurstücke 478 und 439 für alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Abwasser, und Gas) möglich. Es sind lediglich die Hausanschlüsse von den Bestandsleitungen zu verlängern für die Erschließung des Flurstücks Nr. 464.

## 5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung einer als Weide genutzten Fläche in ein Mischgebiet wird es ermöglicht, zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Das wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

### Schutzgut Mensch:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensive Weide wird das Plangebiet bereits genutzt. Durch die beabsichtigte Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Trotz der gewachsenen Struktur und die räumliche Nähe zur bebauten Ortslage der Gemeinde Imsbach sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen durch die neu ermöglichte Bebauung zu erwarten.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau Produktionshalle Dachdeckerei und Zimmerei Timo Schultz e.K. in Imsbach vom Feb. 2023, erstellt durch FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionschutz mbH belegt die Verträglichkeit der festgesetzten Mischgebietsnutzung Das Ergebnis der Berechnung ist auf der Seite 14 festgehalten:

„Der Regelbetrieb am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) ist durch den Betrieb in der geplanten Halle inkl. Kfz-Bewegungen an dem am stärksten betroffenen Immissionsort Gienanthstraße 4 mit einer Gewerbelärmzusatzbelastung von 54 dB(A) zu rechnen. Die prognostizierten Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A). An den am stärksten betroffenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Gienanthstraße (Immissionsort Gienanthstraße 3) unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung des Vorhabens von 47 dB(A) den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) um 8 dB(A). An allen maßgeblichen Immissionsorten unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A). Die Zusatzbelastung durch das Vorhaben ist damit gemäß TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen.“





Das vom Vorhabensträger vorgelegte Logistikkonzept, dass Transporte zur An- und Abfuhr der Produktion ausschließlich aus/ in Richtung B 48 zu erfolgen haben wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und stellt zudem sicher, dass keine weiteren Lärmbelastungen innerhalb der Ortslage von Imsbach durch den Verkehr bewirkt werden.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Aufgrund der derzeitigen großzügigen Anlage als intensiv genutztes Wiesengelände ist die Fläche für Tiere und Pflanzen kaum von Bedeutung.

Die örtlich vorhandenen Einzelbäume entlang des Imsbaches und im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches sind für die Avifauna als Rückzugs- und Nistmöglichkeit interessant. Diese bleiben erhalten.

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und der Ausweisung eines Bereichs zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden der Parzelle und einer Fläche von ca. 2.715,00 m<sup>2</sup>, entsteht neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **Schutzgut Boden:**

Zukünftig wird die heute unbebaute Fläche mit maximal ca. 3.860,00 m<sup>2</sup> versiegelt. Dem Boden wird seine Funktion entzogen und verdichtet. Durch die Anlage eines Feldgehölzes von ca. 675,00 m<sup>2</sup> und der Festsetzung der Dachbegrünung mit ca. 1.550,00 m<sup>2</sup> zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterbleiben zukünftig die Beeinträchtigungen durch eine weitere Überbauung.

#### **Schutzgut Wasser:**

Durch die maximale Versiegelung von ca. 3.860,00 m<sup>2</sup> im MI 2 kann auf der Fläche kein Oberflächenwasser mehr versickern. Allerdings wird das Oberflächenwasser nach der Rückhaltung auf den Dachflächen der begrünten Produktionshalle zurückgehalten, und nach der Sammlung und Ableiten über privaten Flächen (B1) mit Mulden und Senken wo es in der belebten Bodenzone, versickern kann. Dadurch wird ein Ausgleich für die Versiegelung direkt vor Ort erzielt. An dieser Stelle wird auf die erstellte Wasserhaushaltbilanz und das Entwässerungskonzept verwiesen. Der im Plangebiet vorhandenen Brunnen mit einem ganzjährigen Ertrag von durchschnittlich 18 m<sup>3</sup>/h bleibt erhalten.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Durch die Bebauung wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf. Durch die intensive Dachbegrünung wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Durch die größere Verdunstungsmöglichkeiten auf den Dachflächen mit insgesamt ca. 1.550,00 m<sup>2</sup> erfolgt eine entsprechende Kompensation der negativen Auswirkungen des Kleinklimas durch die Bebauung. Der Eingriff auf Klima und Luft durch das Gebäude wird somit vollständig kompensiert.

#### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Durch die geplante Bebauung wird ein weiterer Baukörper in der Ortsrandlage ermöglicht. Durch die gestalterischen Festsetzungen und die Anpassung der maximalen Höhe wird die Beeinträchtigung minimiert. Die Eingrünung auch der Fassade (grüne Wand) und die festgesetzten Einzelbäume in Reihe auf der Nordseite des Gebäudes bewirkt, dass der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert wird.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Es sind im Bereich des Plangebietes keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Somit werden durch die Baumaßnahme auch keine Eingriffe bewirkt.

Sonstige Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Infrastruktur, Anwohner durch das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Infrastruktur, Landwirtschaft und die verkehrliche Belastung sind aufgrund der Größe von dem betrieblichen Bauplatz nicht zu erwarten.



## 6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) umfasst ca. 14.556 m<sup>2</sup>. Die derzeit bestehende Bebauung im Gebiet MI 1 umfasst 260 m<sup>2</sup> auf 1.409,00 m<sup>2</sup> Fläche. Die restlichen Flächen sind privat genutzte, Freizeit- und Terrassenbereiche. Vorgesehen ist für das MI 1 Gebiet die Bestandsfestsetzung und die Begrenzung auf eine maximale Überbauung von 0,6 GRZ.

### 6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 14 Abs.1 BNatSchG gilt das oben beschriebene Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen handelt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind nach § 13 Satz 2 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

### 6.2 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen und Bestimmung des Eingriffs

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021 ermittelt. Anhand Tabelle I in Kap. 2.2 (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021) wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß Tabelle II in Kap. 2.3 (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021) mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt. Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Eine Darstellung der Eingriffsschwere liefert die nachfolgende Tabelle.

Der im Plangebiet vorgefundene Biotoptyp entspricht nicht direkt einem Biotoptyp des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

Die vorgefundenen anthropogen bedingten Biotope sind;

- Wald (Privatwald)
- Gebäude (HN) im MI 1 und
- Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (HN1) im MI 1
- Verkehrsstraße / Wirtschaftswege
- Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imsbach (+1) Parzelle 478
- Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478
- Graben überwiegend verbaut (ehemaliger Bachverlauf des Imsbachs auf Teilen der Parzelle 725/6)
- Weide (und Wiese zum Futtermachen)
- Graben Imsbach anthropogen verändert.



**Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigung) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen**

Code	Biotoptyp	Biotopwert (BW)	Wertstufe	Intensität vorhabenbezog. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
AU1	Wald (Privatwald)	11	Mittel	Hoch (III)	-
HN	Gebäude (alt / MI 1) mit versiegelten Flächen	0	Sehr gering	Gering (I)	-
HN1	Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (MI 1)	4	Sehr gering	Mittel (II)	-
VA / VB	Verkehrsstraße / Wirtschaftswege	0	Sehr gering	Gering (I)	-
FM6	Imsbach (Bach anthropogen vollständig verändert)	5	Mittel/Gering	Mittel (II)	-
EC2	Naß- und Feuchtgrünland intensiv genutztes Grünland	10	Mittel	Mittel (II)	-
HJ1	Garten strukturarm mit Einzelbaum (Walnuss)	7	Mittel	Mittel (II)	-
VB5	Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478	3	Sehr gering	Mittel (II)	-
EB1	Graben überwiegend verbaut (ehemaliger Imsbach) derzeit als Weide, intensiv genutzt	8	Gering	Mittel (II)	eB
EB1	Weide, intensiv genutzt	8	Gering	Mittel (II)	eB
	<b>Mischform</b>	<b>5</b>			

Legende:

- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Fläche vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 (Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021) bestimmt und voneinander subtrahiert.

**Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff**

Die nachfolgende Tabelle stellt die von dem Eingriff betroffenen Biotoptypen (Spalte 1 und 2), ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter – BW / m<sup>2</sup> (Spalte 3), ihre Flächengröße in Quadratmetern – m<sup>2</sup> (Spalte 4) und die sich daraus ergebenden Biotopwertpunkte – BW (Spalte 5) dar. Die Biotopwertpunkte ergeben sich dabei aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte (Spalte 3) mit der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen (Spalte 4). Die Summe



der Ergebnisse für die einzelnen Biotoptypen (Spalte 5) ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff in Höhe von **117.511** Biotopwertpunkten.

Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
AU1	Wald (Privatwald)	11	5.150	56.650
HN	Gebäude (alt / MI 1) mit versiegelten Flächen	0	260	0
HN1	Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (MI 1)	4	349	1.396
HK2	Streuobstwiese (mit mittleren bis altem Baumbestand)	16	800	12.800
VA / VB	Verkehrsstraßen / Wirtschaftswege	0	362	0
FM6	Imsbach (Bach anthropogen vollständig verändert)	5	1.055	5.275
HJ1	Garten strukturarm mit Einzelbaum (Walnuss)	7	275	1.925
HN1	Gartenhaus	0	20	0
EC2	Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imsbach (+1)	10	35	350
VB5	Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478	3	285	855
EB1	Graben überwiegend verbaut (ehemaliger Imsbach) und als Weide genutzt	8	133	1.064
EB1	Weide, intensiv genutzt	8	5.832	46.656
	<b>Gesamt:</b>		<b>14.556</b>	<b>126.971</b>



## Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff

Die Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff und der vorgesehenen Kompensation erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

### Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff mit Kompensation

Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
AU1	Wald (Privatwald)	11	5.150	56.650
HN	Gebäude (alt / MI 1) mit versiegelter Fläche	0	260	0
HN	Gebäude (neu / MI 2)	0	1.490	0
HN1	Gartenhaus	0	20	0
VA / VB	Verkehrsstraßen / Wirtschaftswege	0	362	0
VB5	Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478	3	285	855
HN1	Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (MI 1)	4	349	1.396
HK2	Streuobstwiese (mit mittleren bis altem Baumbestand)	16	800	12.800
HN1	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung mit heimischen Stauden / Gräsern / Sedum (MI 2, Produktionshalle und Nebengebäude)	10	(1.356)	13.560
HT4	Hof-, Lagerplatz (Zu- und Ausfahrten) befestigt, versiegelt, geschottert oder wassergebunden und intensiv genutzt	0	1.572	0
HT5	Hof-, Lagerplatz geschottert oder wassergebunden und intensiv genutzt	0	252	0
EC2	Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imsbach (+1)	10	35	350
HJ1	Garten strukturarm mit Einzelbaum (Walnuss)	7	275	1.925
FM6	Imsbach (Bach anthropogen vollständig verändert)	5	1.055	5.275
FN1	Graben und Mulden mit intakter Fließgewässervegetation naturnahe Ausbildung	13	2.661	34.463
	<b>Gesamt:</b>		<b>14.556</b>	<b>127.274</b>

Der Biotopwert der Kompensationsfläche nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im prognostizierten ZIEL-Zustand ergibt sich durch Multiplikation der dem Biotoptyp zugeordneten Biotopwertpunkte (Spalte 3) mit der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen (Spalte 4) und der anschließenden Summenbildung der Ergebnisse für die einzelnen Biotoptypen (Spalte 5). Der Gesamtbiotopwert der Kompensationsfläche beläuft sich daher auf **127.274** Biotopwertpunkte.



Aus der Subtraktion des Werts nach (ZIEL-Zustand) und vor (IST-Zustand) der Durchführung der biotopwertbezogenen Kompensationsmaßnahmen (**126.971 BW – 127.274 BW**) ergibt sich ein Pluswert von **303** Biotopwertpunkten d.h. es ist kein weiterer Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### 6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Sowohl ein quantitativer als auch ein qualitativer Ausgleich für den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung sind sicherlich nicht möglich. Mit der Umsetzung der in Kapitel 6 dargestellten und erläuternden Maßnahmen, die seitens des Vorhabenträgers sicherzustellen sind, können die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als ökologisch ausgeglichen angesehen werden. Zur verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild wird eine Baumreihe auf der Nordseite des Gebäudes im MI 2 festgesetzt um die Gebäudehöhe der Halle optisch einzugrenzen.

Sämtliche Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind in das Landeskompensationskataster Rheinland-Pfalz (KomOn Service Portal) einzutragen. Die digitale Dateneingabe im System erfolgt durch externe Datenbereiter (z.B. Eingriffsverursacher, Antragsteller oder Planungsbüros), alternativ durch die Eintragungsstellen im engeren Sinne durch die am Verfahren beteiligte Naturschutzbehörde (vgl. § 1 S. 3 LKOMPVzVO i.V.m. § 2 LNATSchG RLP).

### 6.4 Pflanzgrößen / Pflanzabstand

Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm in einem Abstand von mindestens 7 bis 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese werden in die drei- bis fünf-reihige Hecke integriert (vgl. Pflanzschema) unter Beachtung der Grenzabstände für Pflanzen gem. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (vgl. §§ 44 ff. LNRG).

## 7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Imsbach möchte am Ende der bestehenden Betriebsgeländes, südlich des Imsbachs die betriebliche Erweiterung und die Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort gewährleisten und die Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Einzelanweisen schließen. Die Fläche ist durch den vorhandenen öffentlichen Erschließungsweg (Flurstücke 484/14 und 484/15) erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird ein Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.



---

**Aufgestellt:**

**iPlan4u consult GmbH**  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

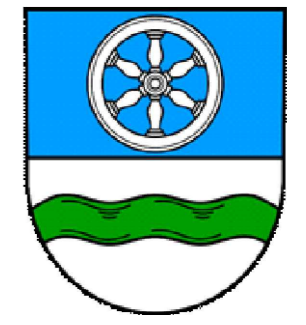
Schmalfelderhof, im Juli 2023

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb



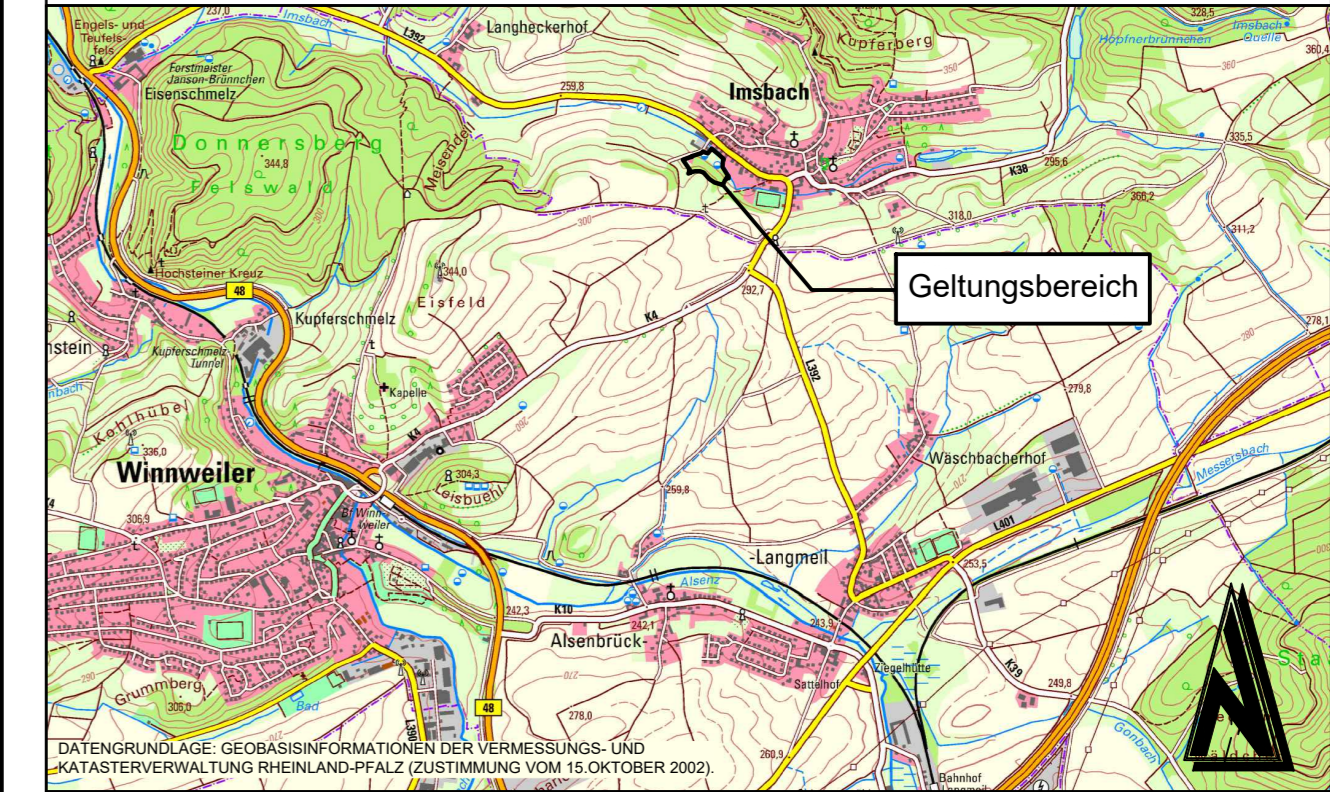
# LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RAIN" IN DER GEMEINDE IMSBACH



## Zeichenerklärung

- Biotopefunktionen (B)**  
**Biotope- und Nutzungstypen:**  
(Biotope- und Nutzungstypen lt. Biopwertliste zur Anwendung der Kompensationsverordnung Rheinland-Pfalz (Mai 2021, 1. Auflage)
- AU1 Wald / Privatwald
  - Gebäude (alt / M1)
  - Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (M1)
  - Streuobstwiese
  - Verkehrsstraße
  - Wirtschaftsweg
  - Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imbach (+1)
  - Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478
  - Bach Imbach
  - Weide, intensiv genutzt
  - Gartenstruktur mit Einzelbaum und Gartenhaus
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## Übersichtsplan ohne Maßstab



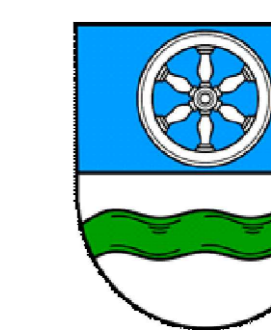
Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB	Stempel	Frantze	Juli 2023
Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB	Stempel	Frantze	März 2023
Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG		Bauherr / AG: Timo Schütz e.K. Gienanthstraße 10 über die Gemeindeverwaltung Imbach			
Projekt Bez.		Bebauungsplan Imbach "Auf dem Rain"			
Datum	Anlage	Zeichnung			
1:500		Bestandsplan			
Blattgröße 0,950 / 0,594	Blatt Nr. 1	Zeichnen	Vermessung	Bearbeitung	Prüfung
		Datum	Frantze	Stumpf	Stumpf
Einarbeitsverfasser		Projekt Nr. 2022011			
		iPlan4u consult GmbH Baunnenstraße 9 67822 Schmalfeldhof www.iPlan4u.de u.frantze@iPlan4u.de Tel.: 06362 3080282			
Datum Juli 2023					

Z:\Planung\projekte\2022\2021\1\_Imbach\_B\_Plan\_Auf dem Rain\20\_BEG01\_Teilgebiet Umwandlungsplan\_Gemeindeplanlands\_Plan\_Bestandsplan\_2023\2023



# LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RAIN" IN DER GEMEINDE IMSBACH



## Zeichenerklärung

### Biotopefunktionen (B) Biotop- und Nutzungstypen:

(Biotop- und Nutzungstypen B, Biotopwertliste zur Anwendung der Kompensationsverordnung Rheinland-Pfalz (Mai 2021, 1. Auflage))

- B1 Wald / Privatwald
- B2 Gebäude (alt / M1)
- B3 Gebäude mit intensiv gepflegter Begrünung (M2)
- B4 Streuobstwiese
- B5 Verkehrsstraße
- B6 Wirtschaftsweg
- B7 Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imsbach (+1)
- B8 Bach Imsbach
- B9 Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478
- B10 Weide, intensiv genutzt
- B11 Garten strukturmäßig mit Einzelbaum und Gartenhaus

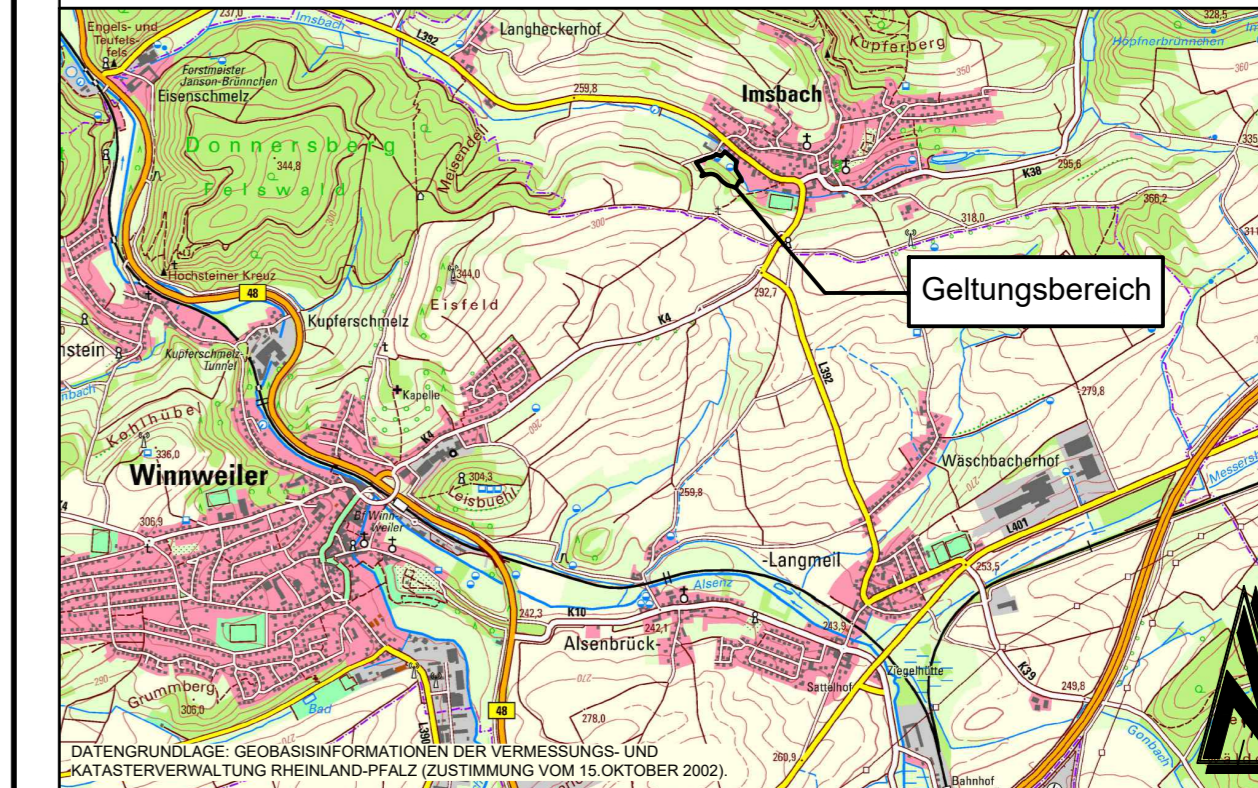
### Konflikte:

- ⊕ Flächenversiegelung
- ⊖ Bodenverdichtung und Veränderung der Bodenstruktur
- ⊗ Möglicher Schadstoffeintrag in das Grund- und Oberflächenwasser
- ⊘ Verlust von Vegetationsflächen

### Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### Übersichtsplan ohne Maßstab



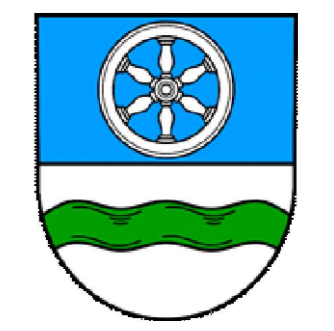
Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB	Stumpf	Franzreb	Juli 2023
Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB	Stumpf	Franzreb	März 2023
Neubildung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG	Bauherr / AG: Timo Schütz e.K., Giennanthstraße 10 über die Gemeindeverwaltung Imsbach		
Projekt Bez.	Bebauungsplan Imsbach "Auf dem Rain"		
Datum			
Maßstab	1:500		
Blatt Nr.	1		
Zeichnung	Konfliktplan		
Blattgröße	0,950 / 0,594		
Blatt Nr.	1		
Vermessung	Bearbeitung	CAD/Graphik	Prüfung
Zeichen	Franzreb	Stumpf	
Datum	Juli 2023	Juli 2023	
Einwurfverfasser	Projekt Nr.	2022011	
	iPlan4u consult GmbH Brunnenstraße 9 67822 Schmalfeldhof www.iPlan4u.de u.franzreb@iplan4u.de Tel.: 06362 3080282		
Datum	Juli 2023		

Z:\Planung\projekte\2022\202111\Imsbach\_BPlan\_Auf\_dem\_Rain\02\_BUEZ\_Landpfl\_Begleitplan\Landpfl\_Konfliktplan\_20220720



# LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RAIN" IN DER GEMEINDE IMSBACH



## Zeichenerklärung

### Biotopefunktionen (B)

#### Biotope- und Nutzungstypen:

(Biotope- und Nutzungstypen I. Biotopwertliste zur Anwendung der Kompensationsverordnung Rheinland-Pfalz (Mai 2021, 1. Auflage)

- AU1 Wald / Privatwald
- Gebäude (alt / MI1)
- Gebäude mit intensiver gepflegter Begrünung (M1 / MI2)
- Streuobstwiese
- Gebäude mit extensiver Begrünung mit heimischen Stauden / Gräsern / Sedum (MI2, Produktionshalle)
- VA Verkehrsstraße
- Wirtschaftsweg
- HT4 Hof-, Lagerplatz (Zu- und Ausfahrten) befestigt, versiegelt
- Hof-, Lagerplatz (Zu- und Ausfahrt) geschotterter Belag, Wassergebundene Decke
- FM Bach Imsbach
- FN1 Graben und Mulden mit intakter Fließgewässervegetation
- FN1 (R) Rückhaltebecken / Polder mit ökologischer Flutung auf der betroffenen Fläche
- EC2 Feuchtes intensiv genutztes Grünland und Aufwertung durch die Lage am Imsbach (+1)
- J2 Geschotterter Parkplatz auf der Parzelle 478
- J2 Gartenstrukturarm mit Einzelbaum und Gartenhaus

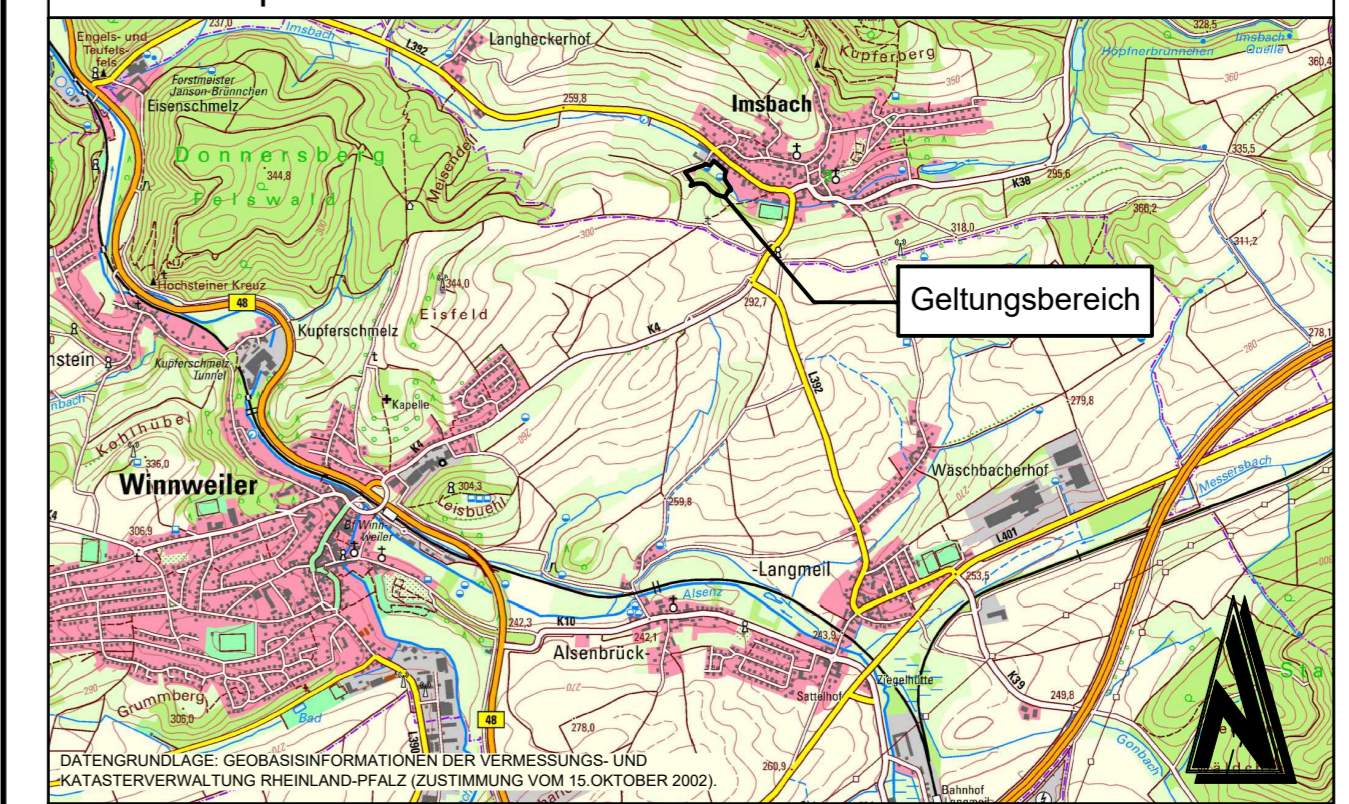
- B1** Die private Grünfläche (Flurstück 478) ist zusätzlich naturnah mit Mulden und Senken zu gestalten und als Streuobstwiese zu ergänzen und anzulegen
- B2** Waldumbau am Nordrand des bestehenden privaten Waldes. Im Norden des Waldgebietes ist auf der Breite von 15 m eine mehrreihige niederwüchsige Baum- und Strauchhecke anzulegen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume

### Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### Übersichtsplan ohne Maßstab



Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB	Stumpf	Franzob	Juli 2023
Ergänzung nach dem Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB	Stumpf	Franzob	März 2023
Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG		Bauherr / AG: Timo Schultz e.K. Gienanthstraße 10 über die Gemeindeverwaltung Imsbach			
Datum		Projekt Bez.: <b>Bebauungsplan Imsbach "Auf dem Rain"</b>			
Maßstab	Anlage	Zeichnung: <b>Massnahmenplan</b>			
Blattgröße	Blatt Nr.	Zeichnen	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Druck
0,950 / 0,594	1	Franzob	Franzob	Stumpf	Prüfung
Einbaufahrer		Projekt Nr.: 2022011			
Datum: Juli 2023		iPlan4u consult GmbH Brunnenstraße 9 67822 Schmalfeldhof www.iPlan4u.de u.franzob@iPlan4u.de Tel.: 06362 3080282			