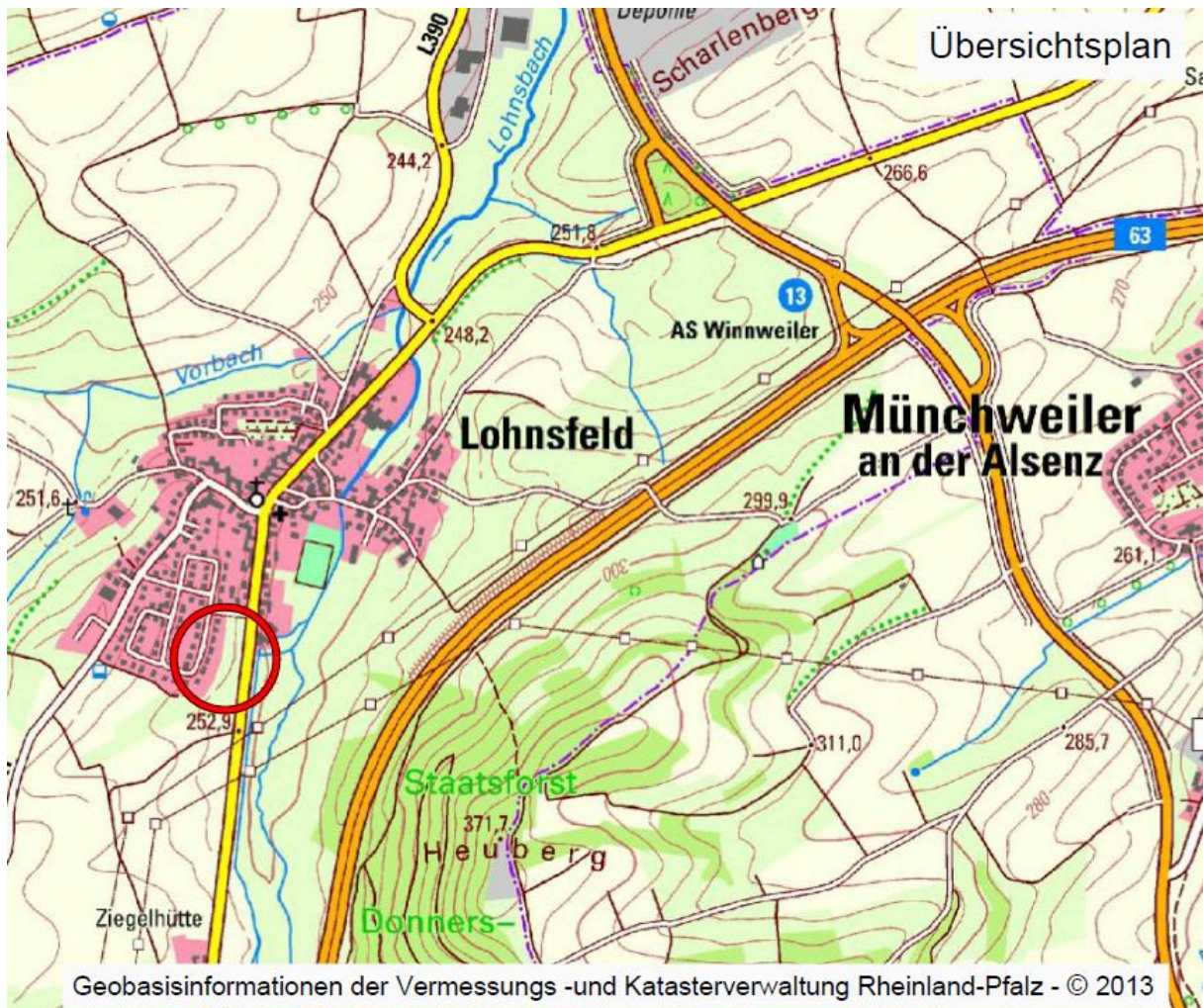


# Ortsgemeinde Lohnsfeld

## Bebauungsplan

### „Am Rastplatz“



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 15.01.2020**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / B. Sc. K. Söhn

**WVE**  
Kaiserslautern GmbH

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2019 (GVBl. S. 122)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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

#### **2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Staffelgeschosse werden als unzulässig festgesetzt.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,50 m und die Gebäudehöhe (GH) mit max. 11,00 m festgesetzt. Für Gebäude mit Pultdächern wird eine abweichend Gebäudehöhe von max. 8,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil).

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie.

### Restriktionen aufgrund bestehender 20-kV-Freileitung

Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen, sowie technischer Aufbauten auf diesen Anlagen, im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und VDE 0210).

Im Schutzstreifen der Freileitung können bauliche Anlagen und Nebenanlagen, einschließlich deren technischer Dachaufbauten bei einer

- Dachneigung  $> 15^\circ$  bis zu einer max. Höhe von 260,6 m ü NHN
- Dachneigung  $\leq 15^\circ$  bis zu einer max. Höhe von 258,6 m ü NHN

baulich realisiert werden.

Die tatsächliche Bauhöhe ergibt sich in Abhängigkeit der Fußpunkthöhe der Gebäude.

Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ist daher in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit der Pfalzwerke Netz AG abzuklären und bedarf deren Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben der Pfalzwerke Netz AG vorzulegen und es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung abzustimmen.

Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die Bautiefe - Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze - ist ebenfalls den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

### **5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

### **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im sog. „Mischprofil“ zu erfolgen, d.h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.

## **9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein. Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu sichern.

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

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

## **10. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

### **10.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal geleitet und zur Kläranlage Winnweiler geleitet.

### **10.2 Regenwasser**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von den Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind soweit möglich auf den Grundstücken zurück zu halten. Die Rückhalteinrichtungen, z.B. Zisterne, Mulden, Rigolen usw. sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 20-25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen werden kann.

Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteinrichtungen zulässig. Die Notüberläufe der Rückhalteinrichtungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (OWB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

## **11. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**

### **11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise“ aufgeführter Gehölzliste zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **11.2 Bepflanzungen im Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung**

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

## **12. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern und Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von max. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

## **13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach der DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:



Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

#### 14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Freileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

#### 15. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der in der Planurkunde dargestellte Kilometerstein besitzt gemäß §§ 2 Abs. 1 S. 1 und 4 sowie Abs. 1 S. 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachform/ Dachneigung**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern mit Dachneigung entsprechend der Festsetzungen in der Nutzungsschablone (15° - 45 °) zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei versetzten Pultdächer ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig.

Erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

#### **1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser**

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen als Einzelgauben 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Orgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

### **2. Fassaden/Außenwandflächen**

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

### **3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Entlang der Erschließungsstraße und Fußwege sind lebende Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig (siehe Pflanzliste). Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## **6. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (Z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

## **B HINWEISE**

1. An den sieben Linden östlich der L 401, die auch im Zuge des Radwegebaus erhalten werden, ist jeweils ein Nistkasten fachgerecht anzubringen. Dabei sind Fluglochweiten von 26 und 32 mm zu verwenden.
2. Auf dem zur Regenwasserrückhaltung vorgesehenen, künftig voraussichtlich eingezäunten Grundstück im Süden des Baugebiets (OWB) sind Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) fachgerecht und in geschützter Lage herzustellen. Alternativ können auch Sandflächen mit Steinriegeln und Totholz angelegt werden, die jedoch einen größeren Platzbedarf haben.
3. Die Randbereiche des Rückhaltebeckens sind mit einer gebietsheimischen Regiosaatgut-Mischung als Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Blühstreifen dürfen, um ihre Funktion als Insektenweide zu entfalten, nicht vor dem 15. Juni gemäht werden und sind möglichst extensiv (zweischürig) zu pflegen.
4. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
5. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
6. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
7. Die Baufeldräumung soll zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
8. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
9. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. Modellierung des Geländes - zuzuführen.
10. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

11. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
12. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
13. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
14. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Rigolen oder auch Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Notüberläufe können auch an den neuen Kanal angeschlossen werden.
15. Zur Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Richtlinie DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ maßgebend.
16. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
17. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
18. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
19. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
20. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
21. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
22. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
23. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.
24. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

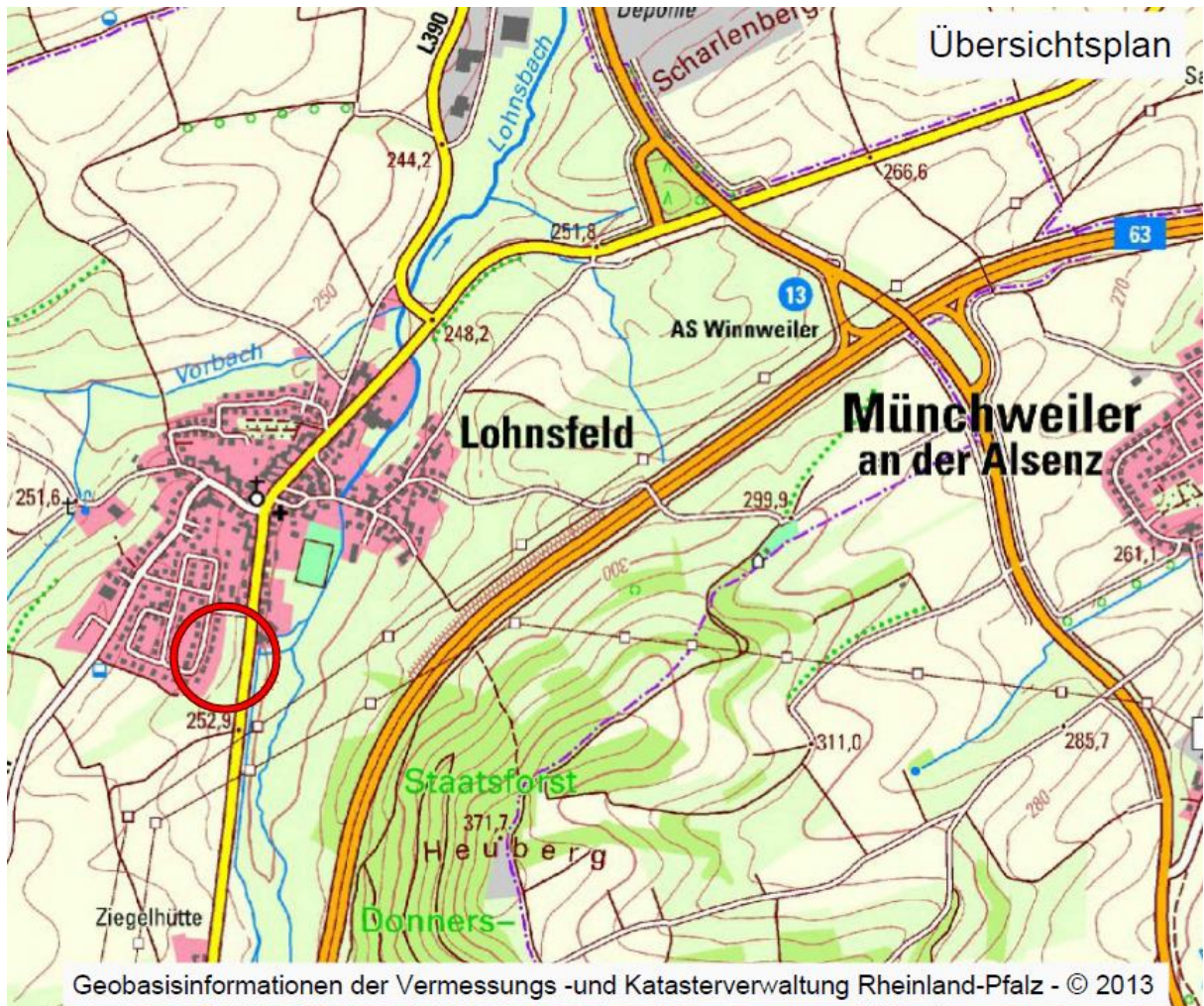
25. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
26. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.  
Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.  
Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.
27. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
28. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen  
Im Plangebiet befinden sich zusätzlich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
29. Artenliste Bepflanzung  
Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten (siehe Liste 1).

<b>Liste 1: Artenauswahl für heimische Strauch- und Baumpflanzungen</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buddleia davidii	Sommerflieder („Schmetterlingsstrauch“)
Cornus mas	Gelber Hartriegel (frühe Blüte, Insekten)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus-Sorten	Obstgehölze, möglichst Hochstämme
Prunus spinosa	Schlehe (Insektenweide, Brut- und Nahrungsbiotop)
Salix-Arten	Strauch- und Baumweiden (frühe Blüte, Insekten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia-Arten	Sommer- oder Winterlinde

# Ortsgemeinde Lohnsfeld

## Bebauungsplan

### „Am Rastplatz“



**Begründung**

**Stand: 15.01.2020**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / B. Sc. K. Söhn

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich .....	4
1.2	Aufstellungsbeschluss .....	4
<b>2</b>	<b>EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsleitsätze .....	6
3.2	Planungsanlass .....	7
<b>4</b>	<b>ANGABEN VOM PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	8
4.2	Bestandssituation .....	8
4.2.1	Siedlungsstruktur .....	8
4.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	8
4.2.3	Ver- und Entsorgung .....	9
4.2.3.1	Wasser / Strom .....	9
4.2.3.2	Entwässerungskonzept .....	9
4.2.4	Landespflegerische Situation/ Artenschutz .....	10
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	11
4.2.6	Bodentragfähigkeit.....	11
4.2.7	Archäologie.....	12
<b>5</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>12</b>
5.1	Bebauungsplanentwurf.....	12
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN .....</b>	<b>15</b>
6.1	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	15
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	15
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>18</b>
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	18

<b>8.2</b>	<b>Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>REALISIERUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>20</b>

Anlage 1: Kurzbeitrag Naturschutz

## 1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Ortsgemeinde Lohnsfeld am südlichen Ortsausgang die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 1,2 Hektar.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) erfolgen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche noch nicht als Wohnbaufläche berücksichtigt. In der aktuell laufenden FNP-Fortschreibung wird der Planbereich als Wohnbaufläche „Lo 08“ neu ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Am Rastplatz“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze plant der Landesbetrieb für Mobilität Worms (LBM) den Ausbau des Radwegesystems, eine Querungshilfe im Bereich der Zu-/Ausfahrt der Töpferei und sowie eine Verschwenkung der Fahrbahn. Um gegenseitigen Beeinträchtigungen der Vorhaben auszuschließen, wurden die Planungen zwischen LBM und der WVE GmbH als Erschließungsträgerin im Vorfeld abgestimmt.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ der Ortsgemeinde Lohnsfeld ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ wurde am 03.04.2019 vom Rat der Ortsgemeinde Lohnsfeld beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 10.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.

## 2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz wird der Gemeinde Lohnsfeld keine besondere Funktion zugewiesen, sodass sich der Schwellenwert aus der sog. „Eigenentwicklung“ errechnet. Aufgrund dessen sind keine hervorgehenden Konflikte aus übergeordneten Planungsebenen zu erwarten.

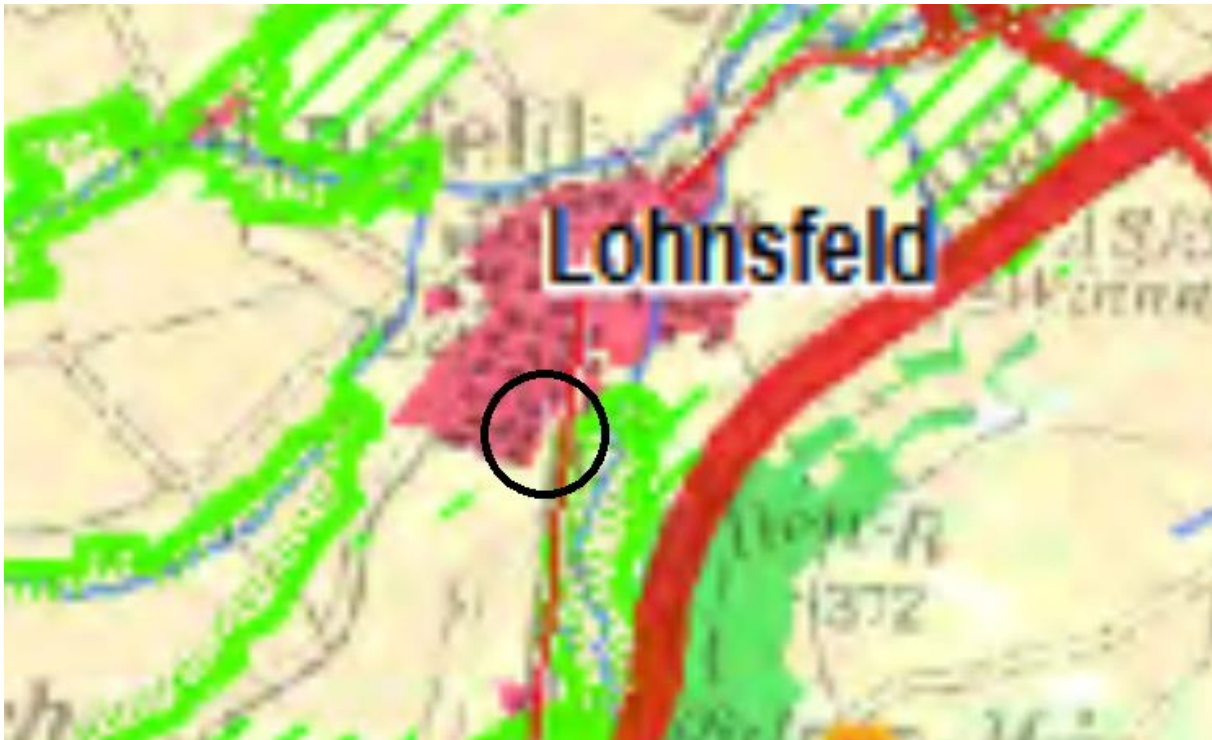


Abbildung 1: Auszug aus dem ROP IV, Bereich Lohnsfeld „Am Rastplatz“ gekennzeichnet

## Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist der Bereich nicht als Wohnbaufläche berücksichtigt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als mit der Bezeichnung „Lo 08“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

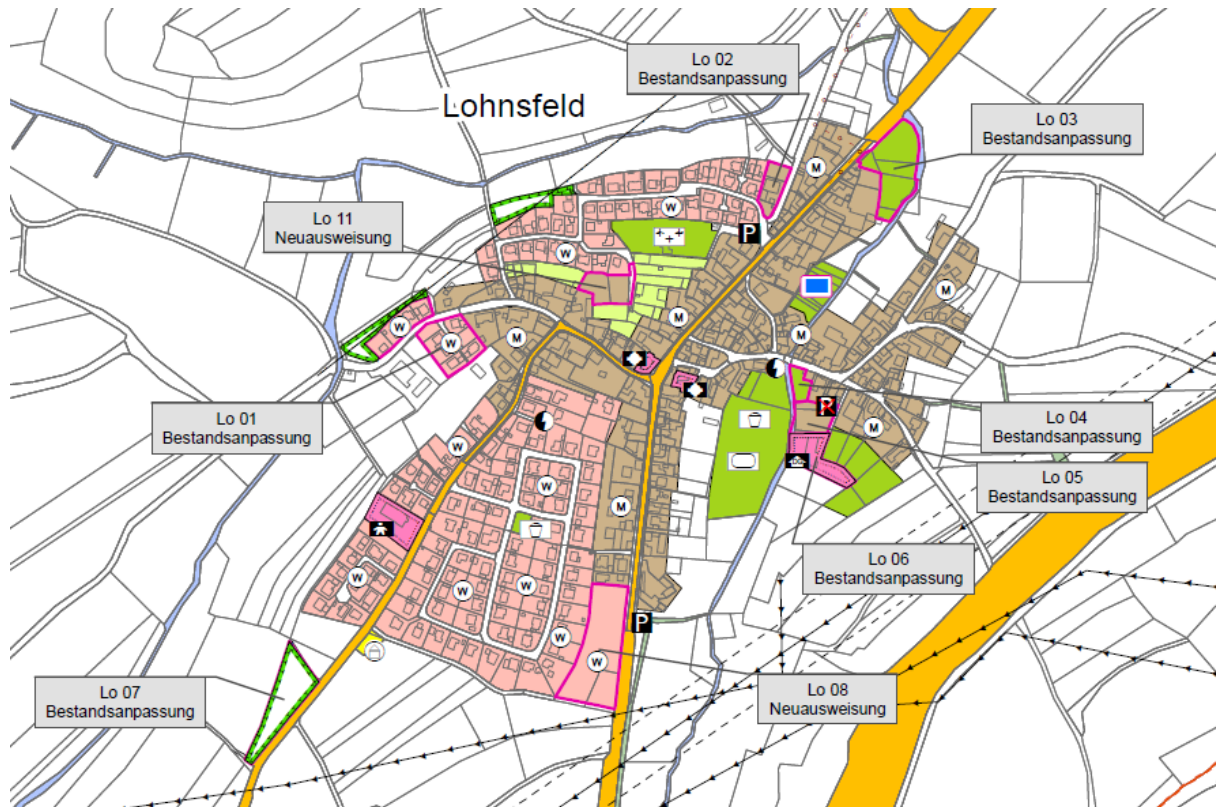


Abbildung 2: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan

## 3 PLANUNGSERFORDERNIS

### 3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Am Rastplatz“ soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

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

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes; Ableitung des Abwassers im Trennsystem,
3. Weicher Übergang zwischen Ortsrand und Landschaft durch Ortsrandeingrünung im Süden des Plangebietes,
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands; dorfgerechter Straßenausbau,
5. Integration der Rad- und Gehwegplanung des LBM in den Bebauungsplan.

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

### **3.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, das bisher als Grünfläche genutzte Gelände funktional und gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Lohnsfeld gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit der Realisierung des Plangebietes eine Arrondierung des Ortsrandes erreicht. Mit der Eingrünung im Süden des Plangebietes soll eine verträgliche Wechselwirkung zwischen Landschaft und Ortsbild erzielt werden.

## 4 ANGABEN VOM PLANGEBIET

### 4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung als Überlagerung mit der Luftbildaufnahme abgebildet. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha.



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rastplatz“ mit Luftbild**  
(Quelle: LANIS, März 2019, verändert)

### 4.2 Bestandssituation

#### 4.2.1 Siedlungsstruktur

An den Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bestandsbebauung der Ringstraße und im Norden und Nordosten an die Bebauung der Kaiserstraße an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern aus. Mit der vorgesehen Wohnbebauung soll eine Ortsrandarrondierung der Gemeinde Lohnsfeld erzielt werden.

#### 4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Kaiserstraße, welche als Ortsdurchfahrtsstraße fungiert.

Begründung zum Bebauungsplan  
„Am Rastplatz“; OG Lohnsfeld

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten.

Die Stichstraße nach Süden ermöglicht mit 6,00 m Straßenquerschnitt einen Begegnungsfall von LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Für die Stichstraße nach Norden wird ein Querschnitt von 4,50 m als ausreichend erachtet. Die Einstufung des Verkehrsaufkommens für den Planbereich beläuft sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr ohne Fremdenverkehrsanteile. Somit können die gewählten Ausbauquerschnitte als ausreichend eingestuft werden.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Um Behinderungen im Bereich der südlichen Wendeanlage durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung von drei öffentlichen Stellplätzen südlich der Wendeanlage.

Für die künftigen Erschließungsstraßen wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sog. „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine „weiche Trennung“ vorgeschlagen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn und farbliche Hervorhebung der Gehwegbereiche signalisiert werden. Die Ausbauhöhe erfolgt weitestgehend unterhalb des bestehenden Geländeniveaus.

Der fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet zum bestehenden Wirtschaftsweg im Südwesten wird durch einen Fußweg sichergestellt.

#### **4.2.3 Ver-und Entsorgung**

##### **4.2.3.1 Wasser / Strom**

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an die Hauptleitung des örtlichen Wasserversorgungsnetzes der Verbandsgemeindewerke Winnweiler in der Kaiserstraße. Für die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

##### **4.2.3.2 Entwässerungskonzept**

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 400) in der Kaiserstraße angebunden werden. Da der bestehende Mischwasserkanal aus Richtung Wartenberg-Rohrbach kommend z.Z. noch durch zwei geplante Bauplatzflächen verläuft und eine Überbauung ausgeschlossen ist, wird die Verlegung des MW-Kanals in Abstimmung mit den VG Werken Winnweiler im Zuge der Erschließung angestrebt.

Im Plangebiet sollen insgesamt 12 Baugrundstücke entstehen. Bei Annahme von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ist mit rd. 42 Einwohnern zu rechnen. Das häusliche Schmutzwasser kann mit einer spezifischen Schmutzwasserspense von  $q_{H,1000E}$  von 4 l/(s\*1000 Einwohner) zum Ansatz gebracht werden. Somit beläuft sich der max. stündliche Schmutzwasserabfluss aus dem Gesamtgebiet auf 0,17 l/s.



Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht bzw. nur begrenzt möglich ist, werden zum Rückhalt Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Hierzu wird ein Rückhalt von 20-25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gefordert. Die Ab- und Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, welcher das gesammelte Oberflächenwasser in das zentrale Regenrückhaltebecken am südlichen Plangebietsrand leitet. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde ein 20-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt. Eine Entleerung des Retentionsvolumens innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein. Im Falle einer Entleerung durch Ableitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal muss eine Abflussdrosselung von 0,1-0,6 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche erfolgen. Am zentralen Beckenstandort soll das Oberflächenwasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt über den bestehenden Durchlass des LBM unter der L 401 in den Lohnsbach geleitet werden. Der Ablauf aus der zentralen Anlage wird auf einen natürlichen Gebietsabfluss in einer Größenordnung von 5-10 l/(s\*ha) gedrosselt. Die Mitbenutzung des Durchlasses wurde seitens des LBM's bereits vorabgestimmt. Die schriftliche Zustimmung durch einen Vertrag vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu fixieren.

#### **4.2.4 Landespflegerische Situation/ Artenschutz**

Gemäß § 13 b BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ der Einbeziehung von Außenbereichsflächen das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Daher kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) abgesehen werden.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in einer Naturschutzfachlichen Beurteilung (Kurzbeitrag), welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, dargelegt.

#### **4.2.5 Immissionen**

Im Plangebiet ist mit Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen, da das Plangebiet direkt an die L 401 anschließt. Des Weiteren verläuft die Autobahn A 63 in rund 350 m Entfernung östlich der Planbereichs. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass mit Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiet von 3-11 dB(A) am Tag und bis zu 4-12 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Aufgrund dessen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft, welche zur Minimierung der Grenzwerte beitragen können.

Auch unter Berücksichtigung der beiden aktiven Schallschutzmaßnahmen

- Lärmschutzwand entlang der östlichen Baugrundstücke zwischen den überbaubaren Flächen und der L 401 und
- Geschwindigkeitsreduzierung auf dem südlichen Abschnitt der L 401 auf 50m/h bis zum südlichen Rand des Plangebietes

ist die Einhaltung der Grenzwerte nicht gegeben. Eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der L 401 reduziert die Verkehrslärmeinwirkungen in Höhe des Erdgeschosses deutlich. In Höhe der Obergeschosse ist die Wand dagegen deutlich weniger wirksam. Aufgrund dessen sowie im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch welche verträgliche Innenlärmpegel und somit ruhige Wohnverhältnisse erzielt werden können.

#### **4.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Das Plangebiet wurde als Grünland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.7 Bodentragfähigkeit**

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten wurde eine Baugrunderkundung mit insgesamt sechs Kleinrammbohrungen durchgeführt. Ergänzend hierzu wurden zur Ermittlung der Lagerungsdichte/Konsistenz drei Sondierungen mit der Schweren Rammsonde abgeteuft.

Der aufgeschlossene Untergrund lässt sich im Wesentlichen in folgende Schichtung untergliedern:

- Oberboden
- Auffüllung: Ton
- Auffüllung: Kies
- Auffüllung: Sand
- Ton
- Sand
- Kies

Im Bereich der Planstraße kommen die Rohrleitungen sowie Schächte in den überwiegend steifen-halbfesten Tonen zum Liegen. Das Auflager kann als ausreichend tragfähig angesehen werden, so dass grundsätzlich keine Baugrundverbesserungen erforderlich werden. Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Planums wurden mit den Aufschlüssen Tone angetroffen, mit denen die geforderte Tragfähigkeit des Planums voraussichtlich nicht dauerhaft erreicht werden kann.

Die punktuellen Erkundungsarbeiten stellen lediglich eine Voruntersuchung gemäß DIN 4020 dar. Zur Bauwerksgründung sowie die erforderliche Standsicherheitsberechnung der Einzelgrundstücke werden objektspezifische Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der anstehenden Tone im Projektgelände ist die Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Daher wurde auf eine Festsetzung zur Versickerung verzichtet und eine reine Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die vollständigen Ergebnisse können dem Geotechnischen Bericht (vgl. separate Heftung) eingesehen werden.

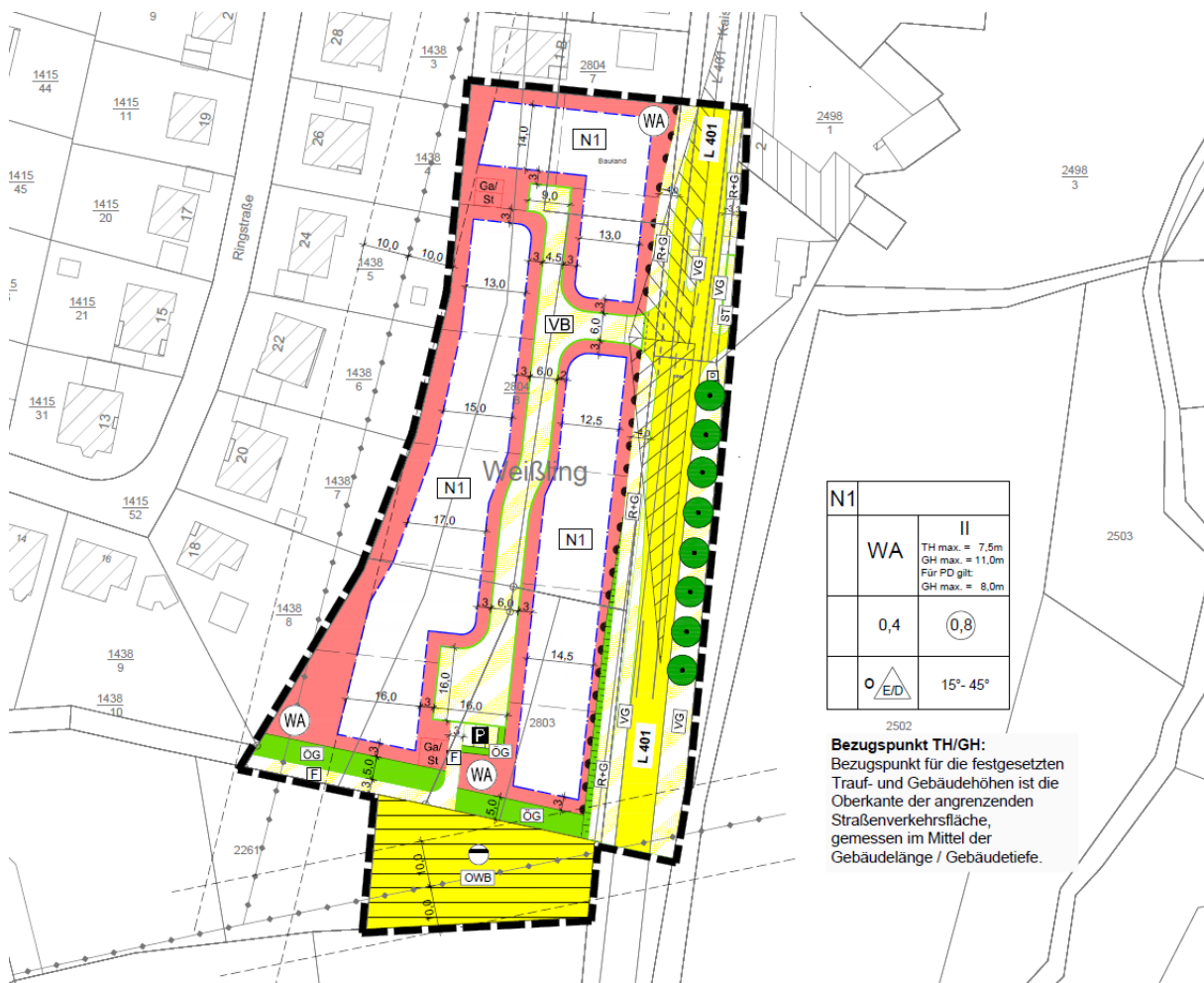
#### 4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### 5 PLANINHALT

#### 5.1 Bebauungsplanentwurf

Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, dadurch soll die umliegende örtliche Baustruktur auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachformen und Dacheindeckungen wurden weitestgehend offen gehalten, um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.



**Abbildung 4: Auszug aus Planteil**  
Begründung zum Bebauungsplan  
„Am Rastplatz“; OG Lohnsfeld

## 5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe).

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, insbesondere um Anteil an Fremdenverkehr im Gebiet möglichst gering zu halten.

Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeines Wohngebietes nach (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchst zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Sowohl GRZ als auch GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen am Ortsrand.

Zur weiteren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung angepasst.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe (vgl. Einschrieb Nutzungsschablone).

Um unmaßstäblich große Gebäudefronten (dreigeschossig wirkende Bebauung) bei Pultdächern zu vermeiden, wurden abweichende max. Gebäudehöhen für Pultdächer von max. 8,00 m festgesetzt.

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

## Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

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

Durch Festsetzungen von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

## Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden. Des Weiteren wird durch diese Abstandsregelung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen ermöglicht.

Zudem wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes sichergestellt werden kann.

## Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Flächen wird festgesetzt, dass für Niederschlagswasser ein Rückhaltevolumen von 20-25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen ist. Geeignet hierzu sind z.B. Zisternen, an welche mindestens ein ganzjähriger Verbraucher angeschlossen ist. Diese werden mit Notüberlauf an den öffentlichen Kanal ausgestattet. Das auf den Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in das zentrale Regenrückhaltebecken am südlichen Plangebietsrand geleitet.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem bedingt erforderlichen Umfang festgesetzt.

- Dachform/Dachneigung
- Dacheindeckung
- Fassaden/Außenwandflächen
- Einfriedungen
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

## 6 Beteiligung der Bürger und Behörden

### 6.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 in der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler während der allgemeinen Dienststunden statt.

In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger zwei Stellungnahmen ein.

### 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ beteiligt.

Bis zum 29.05.2019 bzw. bis heute gingen insgesamt 33 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Am Rastplatz“ ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von elf Behörden vorgebracht, Anregungen bzw. Bedenken wurde von einer Behörde vorgebracht und 21 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Beden- ken
1.	OG Winnweiler	05.04.2019	X		
2.	OG Wartenberg-Rohrbach	08.05.2019	X		
3.	OG Münchweiler	09.04.2019	X		
4.	VG Winnweiler	05.04.2019	X		
5.	VG Otterbach-Otterberg Hauptstraße 27 67697 Otterberg	09.04.2019	X		
6.	Landwirtschaftskammer RLP Röchlingstraße 1 67663 Kaiserslautern	17.05.2019	X		
7.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum; Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	10.04.2019	X		

8.	SGD Süd, Regionalstelle WAB Postfach 1440 67603 Kaiserslautern	<b>21.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 1 in II)	
9.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 100255 55133 Mainz	<b>16.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 2 in II)	
10.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Direktion Landesarchäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	<b>23.04.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 3 in II)	
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Direktion Landesarchäologie; Erdgeschichte Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	<b>10.04.2019</b>	<b>X</b>		
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP; Landesdenkmalpflege Erthaler Hof I Schillerstr. 44 55116 Mainz	<b>15.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 4 in II)	
13.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	<b>20.05.2019</b>			<b>X</b> (Ifd.-Nr. 5 in II)
14.	KV Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde 67285 Kirchheimbolanden	<b>05.06.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 6 in II)	
15.	KV Donnersbergkreis Untere Landesplanung/ Kreisbauamt 67285 Kirchheimbolanden	<b>17.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 7 in II)	
16.	KV Donnersbergkreis Veterinäramt 67285 Kirchheimbolanden	<b>09.04.2019</b>	<b>X</b>		
17.	KV Donnersbergkreis Abt. Gesundheit 67285 Kirchheimbolanden	<b>21.05.2019</b>	<b>X</b>		
18.	Pfalzgas GmbH Postfach 1951 67209 Frankenthal	<b>25.04.2019</b>	<b>X</b>		
19.	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	<b>15.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 8 in II)	
20.	Deutsche Telekom Technik GmbH; NL Südwest; PTI 11 Pirmasenser Str. 64 67655 Kaiserslautern	<b>11.04.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 9 in II)	
21.	Landesbetrieb Mobilität Schönauerstraße 5 67547 Worms	<b>23.05.2019</b>		<b>X</b> (Ifd.-Nr. 10 in II)	

22.	Forstamt Donnersberg Dr.-Carl-Glaser-Str. 2 67292 Kirchheimbolanden	09.04.2019	X		
23.	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“ Ramsteiner Weg 2 67685 Weilerbach	29.05.2019		X (Ifd.-Nr. 11 in II)	
24.	Deutscher Wetterdienst Postfach 10 04 65 63004 Offenbach	09.05.2019	X		
25.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar; Geschäftsstelle Westpfalz (VRN) Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	12.04.2019		X (Ifd.-Nr. 12 in II)	
26.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 2963 53019 Bonn	09.04.2019	X		
27.	Inexio GmbH Ludwig-Karl-Balzer-Allee 19 66740 Saarlouis	11.04.2019	X		
28.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	16.05.2019	X		
29.	Landesverband RLP d.Dt. Wanderverbandes Fröbelstr. 24 67433 Neustadt	10.05.2019	X		
30.	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt RLP e.V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	13.05.2019	X		
31.	NaturFreunde RLP e.V. Ebertstr. 22 67063 Ludwigshafen	15.04.2019	X		
32.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e.V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	13.05.2019	X		
33.	OG Lohnsfeld	09.04.2019	X		

## 7 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.



Aus der Abwägung im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung ergaben sich folgende Änderungen:

- zeichnerische Berücksichtigung des Kilometersteins im Planteil (gem. 14.3 PlanZV) sowie in den textlichen Festsetzungen,
- zeichnerische Berücksichtigung der 20-kV-Starkstromfreileitung inkl. des Schutzstreifens,
- Aufnahme der Forderungen der Pfalzwerke Netz AG hinsichtlich der Schutzvorkehrungen der 20-KV-Leitung in die Textlichen Festsetzungen,
- Ergänzung der max. Gebäudehöhen in der Nutzungsschablone im Planteil,
- Aufnahme der passiven Schallschutzmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen,
- zeichnerische Änderung zur Umsetzung der privaten Parkplatzflächen im Bereich des "Tonikums".

## **8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Natur- und Artenschutz werden in einem eigenständigen Bericht (siehe Anlage) dargelegt. Da mit dem Wegfall der Planfläche als Habitat für Fauna entfällt, wurden entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminderung festgesetzt.

### **8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

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

## 9 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ~1,2 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

### Geltungsbereich „12.170 m<sup>2</sup>“

		Absolut		Anteil v. H.
• <b><u>Gesamtgröße</u></b>	<b><u>ca.</u></b>	<b><u>12.350,00</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100%</u></b>
• <b><u>Wohnbaufläche</u></b>	<b><u>ca.</u></b>	<b><u>6.555,00</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>53,0%</u></b>
• <b><u>Verkehrsfläche</u></b>		<b><u>3.340,00</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>27,0%</u></b>
Davon:				
Bestand Straßenverkehrsfläche (L 401)	ca.	1.460,00	m <sup>2</sup>	11,8%
Geplante Straßenverkehrsfläche	ca.	995,00	m <sup>2</sup>	8,0%
Rad- und Gehweg	ca.	655,00	m <sup>2</sup>	5,3%
Fußweg	ca.	190,00	m <sup>2</sup>	1,5%
Parkplätze	ca.	40,00	m <sup>2</sup>	0,3%
• <b><u>Grünfläche</u></b>	<b><u>ca.</u></b>	<b><u>1.335,00</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>10,8%</u></b>
Davon:				
Öffentliche Grünfläche	ca.	370,00	m <sup>2</sup>	2,9%
Verkehrsgrün	ca.	985,00	m <sup>2</sup>	7,9%
• <b><u>OWB-Fläche</u></b>	<b><u>ca.</u></b>	<b><u>1.100,00</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>8,9 %</u></b>
Anzahl geplante Grundstücke:		12 Stück		
durchschnittl. Grundstücksgröße:	ca.	546,00	m <sup>2</sup>	

## 10 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ in der Ortsgemeinde Lohnsfeld soll möglichst umgehend erfolgen. Die Erschließung soll auf dem Wege der Privaterschließung ebenfalls durch die WVE GmbH Kaiserslautern erfolgen.

## **11 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Der Ortsgemeinde Lohnsfeld entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem Erschließungsvertrag mit der WVE GmbH Kaiserslautern keine Kosten.

**Aufgestellt: 15.01.2020**

**WVE GmbH Kaiserslautern  
Im Auftrag**

**Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz  
(Stadtplaner)**

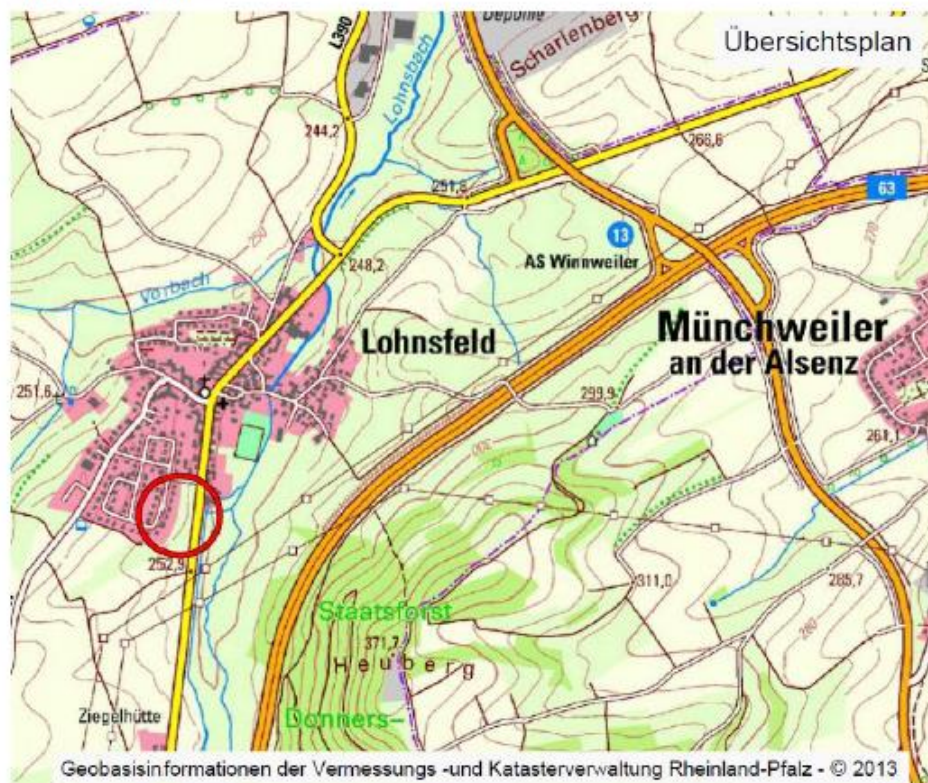
**B.Sc. Kristin Söhn  
(Raum- und Umweltplanerin)**

## Anlage 1: Kurzbeitrag Naturschutz

### Ortsgemeinde Lohnsfeld

#### Bebauungsplan

#### „Am Rastplatz“



#### **Naturschutzfachliche Beurteilung zur Begründung, Stand: April 2019**

*Fassung für Bürger- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB*

Erstellt durch Gros Landschaftsplanung, Ottostraße 26, 67657 Kaiserslautern  
Dipl. Geogr. Eva Gros



## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES .....	3
2	LAGE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
3	FLÄCHENNUTZUNG UND BIOTOPTYPEN.....	5
4	BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DER AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
4.1	Bebauungsplanentwurf.....	9
4.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
4.3	Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft .....	11
4.4	Artenschutzrechtliche Aspekte.....	12
5	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN .....	14
6	ZUSAMMENFASSUNG .....	16



## 1 ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Lohnsfeld beabsichtigt zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes am südlichen Ortsausgang. Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ erlangt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend §13b BauGB auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm.

Daher finden die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und damit auch die Kompensationsverpflichtung keine Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Belange bleiben jedoch Bestandteil der Abwägung (§ 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB) und sind im Rahmen des Verfahrens sachgerecht darzustellen. Zur adäquaten Berücksichtigung der Anforderungen des § 13 BNatSchG im Hinblick auf die mit der Änderung der Flächennutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher hiermit eine Naturschutzfachliche Beurteilung zum Bebauungsplan vorgelegt.

## 2 Lage und planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Lohnweiler und wird im Norden und Westen von der bestehenden Wohnbebauung der Ring- und Kaiserstraße - überwiegend Einzelhäuser - begrenzt, im Osten von der Landesstraße L 401 (Kaiserstraße) und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet wurde ehemals flächendeckend als Grünland genutzt, bis es durch Nutzungsaufgabe teilweise brachgefallen und verbuscht ist.



Lage und bisherige Flächennutzung – Grünland im Süden, Brachflächen unterschiedlichen Verbuschungsgrades in der Mitte und im Norden - sind Abb. 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich und Biotopstruktur (Quelle: WVE, April 2019)

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist der Bereich nicht als Wohnbaufläche berücksichtigt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich mit der Bezeichnung „Lo 08“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im rechtskräftigen ROP Westpfalz ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Schutzgebiete nach BNatSchG oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich der L 401 und damit außerhalb des Plangebiets verläuft direkt am Böschungsfuß der Lohnsbach, dessen Aue hier von der Biotopkartierung RLP unter der Nr. BK-6413-0329-201,1 Bachtal südlich Lohnsfeld am Lohnsbach, erfasst ist. Der Lohnsbach ist von der Gewässergütekartierung RLP als mäßig belastet eingestuft, die Gewässerstruktur wird auf Höhe des Plangebiets mit sehr stark verändert angegeben, was sich im begradigten Verlauf am Fuß der Straßenböschung und die Befestigungen widerspiegelt.

Der Bebauungsplan „Am Rastplatz“ soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialge-

rechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

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

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes; Ableitung des Abwassers im Trennsystem,
3. Weicher Übergang zwischen Ortsrand und Landschaft durch Ortsrandeingrünung im Süden des Plangebietes,
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands; dorfgerechter Straßenausbau,
5. Integration der Rad- und Gehwegplanung des LBM in den Bebauungsplan.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze plant der Landesbetrieb Mobilität Worms (LMB) des Ausbau des Radwegesystems, eine Querungshilfe im Bereich der Zu-/Ausfahrt der Töpferei und sowie eine Verschwenkung der Fahrbahn. Die Planungen werden zwischen LBM und der WVE GmbH als Erschließungsträgerin abgestimmt.

### 3 Flächennutzung und Biotoptypen

Da die Fläche im Auftrag der Gemeinde zur Wahrung der gesetzlichen Rodungsfristen bereits Anfang 2019 gemulcht wurde, fand zur Biotoptypenerfassung im April 2019 lediglich eine Ortsbegehung zur Erhebung von Reststrukturen statt. Darüber hinaus wurden Luftbilder ausgewertet sowie Fotos der WVE aus dem Jahr 2017, so dass eine Aussage über die mit dem Vorhaben verbundenen arten- und naturschutzfachlichen Auswirkungen möglich wurde. In der folgenden Beschreibung werden die Biotopbezeichnungen gemäß dem Kartierschlüssel des Landes Rheinland-Pfalz (aktueller Stand: 2013) verwendet.

Der ursprüngliche Bestand lässt sich – bezogen auf das gesamte Plangebiet, das auch die L 401 in diesem Bereich mit Seitenflächen umfasst – wie folgt gliedern (Abb. 2):

1. Wiesenbrache im Norden (Biotoptyp EE1) im Bereich bestehender Abgrabungsflächen (begonnene Baugrube, brachgefallen),
2. Wiesenbrachen mit > 50 % Verbuschung (BB3) und Gebüsche (BB9) in der Mitte bzw. im Südwesten,
3. Intensivgrünland (EA1) im Süden und im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens,
4. Landesstraße (VA0) mit Alleebäumen (BH0) und Saumgesellschaften (HC3).





Abbildung 2: Geltungsbereich und Biotopstruktur (Quelle: LANIS 2019, verändert)

Die Wiesenbrache (EE1) rund um die frühere Abgrabung im Norden des Plangebiets, die an drei Seiten von Böschungen umgeben und nur zur L 401 offen ist, zeigt auf einem Foto von 2017 (Abb. 3) folgende Arten: Neben Glatthafer, Knäuelgras und Honiggras dominieren Blütenstauden wie Rainfarn, Wilde Möhre, Johanniskraut, Leinkraut und Platterbse. Bei der Begehung im April 2019 nach der Mulchung im Winterhalbjahr wurden zusätzlich kriechendes Fingerkraut, scharfer Hahnenfuß, Ackerkratzdistel, kanadische Goldrute und echte Schlüsselblume erfasst. In den Böschungen rund um die Abgrabung etablieren sich Kratzbeere, Ackerkratzdistel, Besenginster, Robinie, Brombeere und Brennnessel. Die Wiesenbrache war ursprünglich als Lebensraum insbesondere für Insekten und Gliedertiere sowie deren Beutegreifer – Vögel, Kleinsäuger – von Bedeutung.

Die verbuschten Flächen, die sich südlich an die Wiesenbrache anschließen und schon längere Zeit brach liegen, werden je nach Wiesenanteil und Höhe des Gehölzbestandes als verbuschte Wiesenbrache (BB3) oder Gebüsche (BB9) angesprochen (Abb. 4). Das Artenspektrum reicht von heimischen Sträuchern wie Hartriegel, Hundsrose, Besenginster und Kratzbeere bis hin zu Robinien als Neophyt und Heckenkirsche, die sich aus angrenzenden Gärten ausgebreitet haben könnte.



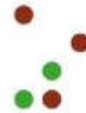
Abbildung 3: Wiesenbrache im Norden des Plangebiets (Foto: WVE, 2017)



Abbildung 4: Verbuschung und Grünland im Mittelteil des Plangebiets (Foto: WVE, 2017)

Naturschutzfachliche Beurteilung zum B-Plan  
„Am Rastplatz“; OG Lohnsfeld  
Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung

Seite 7



Der gesamte südliche Teil des Baugebiets sowie die zur Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche werden noch als Grünland (EA1) bewirtschaftet (Abb. 5). Charakteristische Arten sind Glatthafer, Weidelgras, Spitzwegerich, Löwenzahn, Rotklee, Wicke, Schafgarbe, Gänseblümchen, Feldklee, Greiskraut sowie am östlichen Rand im Bereich des trockenen Grabens Engelwurz und Krötenbinse. Grünland ist – je nach Bewirtschaftungsintensität – von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Artenspektrum ist hier deutlich geringer als das der Wiesenbrachen im Norden.



Abbildung 5: Grünland im Süden des Plangebiets, im Hintergrund gemulchte Flächen  
(Foto: Gros LP, April 2019)

Die Alleebäume (BH0) – alles Linden - die beidseits an der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Kaiserstraße (L 401) stehen, sind sowohl für das Landschaftsbild am Ortseingang als auch als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten von Bedeutung. Westlich der L 401 stehen fünf Linden mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m, im Süden ergänzt von zwei kleinen Walnuszbäumchen beidseits einer Grundstückszufahrt. Östlich der L 401 stocken sieben Linden mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m. Bei dem zugehörigen Grasstreifen handelt es sich um für Straßenränder typische Gras-Krautsäume.

Außerhalb des Plangebiets schließt sich östlich am Böschungsfuß der begradigte Lohnsbach mit einem Saum aus noch jungen Erlen und Weiden an, der bereits zum Biotop „Bachtal südlich Lohnsfeld am Lohnsbach“ gehört. Die Aue stellt ein Biotopmosaik aus Gebüsch, kleinen Gräben und Fließgewässern sowie Grünland (Pferdekoppeln) dar.



Im Westen grenzen die Gärten der Wohnbebauung der Ringstraße an, die überwiegend von Ziergrün und Koniferen geprägt sind. Eine Ausnahme bildet der Garten von Ringstraße Nr. 26, der durch eine Hainbuchenreihe vom Baugebiet getrennt wird.

#### 4 Beschreibung des Vorhabens und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### 4.1 Bebauungsplanentwurf

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (Abb. 6). Es werden 12 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 546 m<sup>2</sup> entwickelt.



Abbildung 6: Bebauungsplan (Quelle: WVE, April 2019)

Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um die umliegende örtliche Baustruktur auch im Plangebiet fortzusetzen. Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und

eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des gesamten Plangebietes mit 0,4 festgesetzt, zuzüglich einer höchst zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 abs. 4 BauNVO. Mit der Festsetzung dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen am Ortsrand. Die Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen sowie Dachformen berücksichtigen die umliegenden Gegebenheiten, so dass sich das Plangebiet städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe. Um unmaßstäblich große Gebäudefronten bei Pultdächern zu vermeiden, wurde eine abweichende maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist am südlichen Rand des Baugebiets ist die Anlage einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die mit Gehölzen gestaltet wird.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Kaiserstraße (L 401), welche als Ortsdurchgangsstraße fungiert, die innere Erschließung durch zwei Stichstraße mit Wendemöglichkeiten.

Für die künftigen Erschließungsstraßen wird ein niveaugleicher Ausbau im sog. „Mischprinzip“ mit einer „weichen Trennung“ vorgesehen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn und farbliche Hervorhebung der Gehwegbereiche signalisiert werden.

Da das Plangebiet keine weitere Anbindung an örtliche Verkehrsstraßen besitzt, beläuft sich das Verkehrsaufkommen auf reinen Ziel- und Quellverkehr ohne Fremdenverkehrsanteile. Die Stichstraße nach Süden ermöglicht mit 6,00 m Straßenquerschnitt einen Begegnungsfall von LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Für die Stichstraße nach Norden wird ein Querschnitt von 4,50 m als ausreichend erachtet.

Der fußläufige Zugang aus dem Plangebiet zum bestehenden Wirtschaftsweg im Südwesten wird durch die Verbindung eines Fußweges sichergestellt.

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an die Hauptleitung in der Kaiserstraße an das örtliche Wasserversorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Winnweiler.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 400) in der Kaiserstraße angebunden werden. Im Plangebiet sollen insgesamt 12 Baugrundstücke entstehen, für die ein max. stündlicher Schmutzwasserabfluss aus dem Gesamtgebiet von 0,17 l/s berechnet wurde.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht bzw. nur begrenzt möglich ist, werden zum Rückhalt Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Hierzu wird ein Rückhalt von 20-25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gefordert. Die Ab- und Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, welcher das gesammelte Oberflächenwasser in das zentrale Regenrückhaltebecken (Darstellung als OWB im Planteil) am südlichen Plangebietsrand leitet. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde ein 20-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt. In dem Rückhaltebecken wird das Oberflächenwasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt über den bestehenden Durchlass des LBM unter der L 401 in den Lohnsbach geleitet.

Durch die im Bebauungsplan dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowohl auf den Baugrundstücken als auch auf öffentlichen Flächen wird der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet verringert. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in Verbindung mit einer Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.

#### 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Die folgende Auswirkungsprognose dient in erster Linie der Ausarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die in Kapitel 5 beschrieben werden.

Gemäß der in Tabelle 1 zusammengestellten Flächenermittlung ermöglicht der Bebauungsplan bei einer GRZ von 0,4 und bei einer zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % eine maximale Neuversiegelung von rund 0,39 ha durch die Bebauung zuzüglich einer Neuversiegelung für Verkehrsflächen von 0,12 ha, insgesamt also von 0,52 ha. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fußweg und Stellplätzen reduziert sich die effektive Neuversiegelung um rund 100 m<sup>2</sup> auf 0,51 ha.



Die L 401 bleibt unverändert, der neu geplante Radweg wird im Rahmen eines LBM-Projektes separat behandelt.

Tabelle 1: Flächenbedarf und maximal zulässige Neuversiegelung

Gebietsanteile	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelungs- faktor	Versiegelung effektiv
Allgemeines Wohngebiet WA	6.555	0,6	3.933
Straße Baugebiet	995	1	995
Landesstraße L 401 (unverändert)	1.460	0	0
Fußweg	190	0,5	95
Rad- und Gehweg (LBM-Projekt)	655	0 (LBM)	0
Öffentliche Grünfläche ÖG	370		
Verkehrsgrün	985		
Parkplätze	40	0,8	32
Rückhaltebecken OWB	1.100		
<b>Geltungsbereich insgesamt:</b>	<b>12.350</b>		<b>5.055</b>

Die Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen im Plangebiet und die mit der Umnutzung verbundenen Bodenumlagerungen und Modellierungen führen zu einem Verlust von Oberboden und dessen Eigenschaften als Wasserspeicher, Filter und Pflanzenstandort.

Im Zuge der Baufelddräumung kommt es zum Verlust von ca. 1.740 m<sup>2</sup> Wiesenbrache, von ca. 5.040 m<sup>2</sup> Verbuschung und Gebüsch sowie von ca. 2.800 m<sup>2</sup> Grünland. Insbesondere die Rodung der Gebüsch und der Wiesenbrache führt zu einem Verlust an Lebensräumen für Vögel, Kleinsäuger und Gliedertiere, insbesondere Insekten (siehe auch Kapitel 4.4 Artenschutzrechtliche Aspekte).

Die Alleebäume werden durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt, allerdings ist seitens des LBM im Zuge des geplanten Radwegs die Rodung der westlich der L 401 stehenden fünf Linden vorgesehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes an der südlichen Ortseinfahrt sowie zu einer Veränderung des Mikroklimas, die jedoch im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung eher geringfügig ist.

#### 4.4 Artenschutzrechtliche Aspekte

Das Bundesnaturschutzgesetz unterscheidet bei den Tier- und Pflanzenarten in § 7 (2), Nr. 13 und 14 BNatSchG zwischen streng und besonders geschützten Arten. Zu den besonders geschützten Arten zählen zum Beispiel alle heimischen Vogel- oder Amphibienarten. Darüber hinaus sind einige dieser Arten zusätzlich streng geschützt, so z.B. etliche Fledermaus-



arten. Für die streng und besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 BNatSchG einige Verbotstatbestände: „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Hierbei wird gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe zwischen einem Schädigungs- und einem Störungsverbot unterschieden:

Das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) umfasst Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) bezieht sich auf ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Gesonderte faunistische Kartierungen fanden aufgrund der im Bereich der Wiesenbrachen und Gebüsche bereits erfolgten Baufeldräumung nicht statt. Zur adäquaten Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden Daten aus LANIS ausgewertet und eine Potenzialabschätzung anhand es ursprünglichen Bestands durchgeführt. Für die 2x2 km-Rasterzelle 4165488 liegen in LANIS sechs Artennachweise vor:

Artennachweise in Rasterzelle 4165488:

<u>Art deutsch</u>	<u>Art wissenschaftl.</u>
Buchfink	Fringilla coelebs
Dachs	Meles meles
Jagdfasan	Phasianus colchicus
Reh	Capreolus capreolus

Naturschutzfachliche Beurteilung zum B-Plan  
„Am Rastplatz“; OG Lohnsfeld  
Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung

Seite 13





Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>
Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>

Von den aufgeführten Arten sind Buchfink und Fasan gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt, Weißstorch und Wildkatze sind streng geschützt. Dachs und Reh unterliegen keinem speziellen Schutzstatus.

Das Vorkommen des Buchfinks war vor der Baufeldräumung im Plangebiet durchaus denkbar, da die Art – eigentlich im Wald beheimatet - auch regelmäßig im Siedlungsbereich in baumbestandenen Gärten anzutreffen ist. Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Baufeldräumung sind jedoch auszuschließen, da die Rodung außerhalb der Brutzeit ausgeführt wurde und ausreichende Ausweichhabitate in Gärten und Lohnsbachau zu Verfügung stehen.

Weißstörche sind im Bereich der Lohnsbachau anzutreffen, wo sie auch brüten („Storchengemeinde Lohnsfeld“). Die Störche fanden bzw. finden im Plangebiet jedoch keine typischen Nahrungs- und oder Bruthabitate.

Die Wildkatze ist in der Rasterzelle aufgeführt, da in dieser auch kleinere Waldflächen südöstlich von Lohnsfeld liegen. Erfasst wurde ein Exemplar, so dass von einem Durchzügler auszugehen ist. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Habitate der scheuen Waldbewohnerin, die in großen und strukturreichen Misch- oder Laubwäldern mit ruhigen, heckenreichen Waldsäumen lebt.

Über die Auswertung verfügbarerer Daten aus LANIS hinaus wurden Zufallsbeobachtungen bei der Begehung im April 2019 festgehalten: Neben den brütenden Störchen in der Lohnsbachau nur wenige Meter bachaufwärts in Richtung Ziegelhütte wurden Bussarde (Nahrungsgäste auf südlich auf angrenzendem Grünland) beobachtet sowie Amseln und Blauweissen in den angrenzenden Gärten. In den Böschungen im Rodungsbereich wurden leere Gehäuse der Garten-Bänderschnecken aufgefunden und Mauslöcher festgestellt.

Für Tagfalter, Heuschrecken und Gliedertiere im Allgemeinen hat der Verlust von Wiesenbrachen und Gebüsch zu einem Rückgang geeigneter Lebensräume geführt. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten sind für das Untersuchungsgebiet jedoch nicht bekannt.

Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsausweisung nicht absehbar. Die Bebauung führt jedoch zum kleinräumigen Verlust von Lebensräumen.

## 5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung und Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Im Sinne des § 13 BNatSchG sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vorzusehen. Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sollen durch eine Minimierung der Versiegelung reduziert werden. Um die mit der Rodung von Gebüsch und Wiesenbrachen einhergehenden Habitatverluste für die Fauna abzumildern, sollen Nisthilfen für Vögel an den verbliebenen Straßenbäumen angebracht sowie ein Insektenhotel und Blühstreifen auf dem Grundstück des Rückhaltebeckens angelegt werden. Die Maßnahmen stellen keine CEF-Maßnahmen dar und dienen lediglich der Eingriffsminimierung.

Folgende Maßnahmen werden zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen:

V1: Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19639 und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z. B. zur Modellierung des Geländes – zuzuführen.

Für die Befestigung von Freiflächen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind zur Minimierung der Versiegelung nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

V2: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von den Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind soweit möglich auf den Grundstücken zurück zu halten. Die Rückhalteinrichtungen, z.B. Zisternen, Mulden, Rigolen usw. sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 20-25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen werden kann. Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteinrichtungen zulässig. Die Notüberläufe der Rückhalteinrichtungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

V3 Schutz angrenzender Vegetationsbestände gemäß DIN 18920

Während der Bauphase sind die in der Planzeichnung dargestellten Linden östlich der L 401 durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zu schützen (z. B. Bauzaun, ggf. fachgerechter Rückschnitt von Ästen und Wurzeln im Arbeitsbereich).



#### V4 Maßnahmen zum Artenschutz

1. An den sieben Linden östlich der L 401, die auch im Zuge des Radwegebaus erhalten werden, ist jeweils ein Nistkasten fachgerecht anzubringen. Dabei sind Fluglochweiten von 26 und 32 mm zu verwenden.
2. Auf dem zur Regenwasserrückhaltung vorgesehenen, künftig voraussichtlich eingezäunten Grundstück im Süden des Baugebiets (OWB) sind Nisthilfen für Insekten („Insektenhotel“) fachgerecht und in geschützter Lage herzustellen. Alternativ können auch Sandflächen mit Steinriegeln und Totholz angelegt werden, die jedoch einen größeren Platzbedarf haben.
3. Die Randbereiche des Rückhaltebeckens sind mit einer gebietsheimischen Regiosaatgut-Mischung als Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Blühstreifen dürfen, um ihre Funktion als Insektenweide zu entfalten, nicht vor dem 15. Juni gemäht werden und sind möglichst extensiv (zweischürig) zu pflegen.
4. Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten. Liste 1 enthält eine Auswahl geeigneter Arten.

Liste 1: Beispiele für heimische Strauch- und Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Buddleia davidii	Sommerflieder („Schmetterlingsstrauch“)
Comus mas	Gelber Hartriegel (frühe Blüte, Insekten)
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus-Sorten	Obstgehölze, möglichst Hochstämme
Prunus spinosa	Schlehe (Insektenweide, Brut- und Nahrungsbiotop)
Salix-Arten	Strauch- und Baumweiden (frühe Blüte, Insekten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia-Arten	Sommer- oder Winterlinde

#### 6 Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Lohnsfeld beabsichtigt zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes am südlichen Ortsausgang. Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ erlangt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend §13b BauGB auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Durch die Baufeldräumung im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung kommt es zum Verlust von Wiesenbrachen, Gebüsch und Grünland. Die geplante Erschließung und Bebauung führt darüber hinaus zu einer Neuversiegelung von Böden. Da die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und damit auch die Kompensationsverpflichtung im beschleunigten Verfahren keine Anwendung finden, liegt der Schwerpunkt bei der naturschutzfachlichen Beurteilung auf der Ausarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Neben Maßnahmen zum Bodenschutz wurden daher Nisthilfen für Vögel und Insekten sowie die Anlage von Blühstreifen und standortgerechten Bepflanzungen zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen vorgeschlagen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Grundsätzlich ist die Ausweisung des Baugebiets in Lohnsfeld zwischen L 401 und bestehender Bebauung als Arrondierung gegenüber einer weiteren Zersiedelung der Landschaft andernorts zu begrüßen.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. Eva Gros

Kaiserslautern, 17. April 2019