

.... Ausfertigung

**Ortsgemeinde Sippersfeld**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

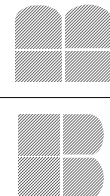
**Bebauungsplan**  
**„Unter dem Haselacker“**

Aufgestellt: Rockenhausen im Oktober 2015

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



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

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

**Auftraggeber : WHF Feuerfesttechnik, 67729 Sippersfeld**

**Projekt : Aufstellung des Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“  
in der Ortsgemeinde Sippersfeld mit Umweltbericht und  
zusammenfassender Erklärung**

## Inhaltsverzeichnis

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

**Ortsgemeinde Sippersfeld**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Unter dem Haselacker“**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen**

Sippersfeld, den .....  
Für die Ortsgemeinde

Entwurfsverfasser:

.....  
Kolb, Ortsbürgermeister

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Oktober 2015

## **Beilage 1**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Nebenanlagen
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 8 Verkehrsflächen
- A 9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
- A 10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- A 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze
- B 3 Werbeanlagen

### **C Hinweise**

- C 1 Kulturdenkmäler
- C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Grundstücke
- C 3 Wassergefährdende Stoffe
- C 4 Baugrund
- C 5 Ausgleich der Wasserführung
- C 6 Regenwassernutzung
- C 7 Ver- und Entsorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 8 Schutz des Mutterbodens
- C 9 Brandschutz
- C 10 Sonstige Unklarheiten

### **Anhang**

- Pflanzliste

### **D Begründung**

### **E Umweltbericht**

### **F Zusammenfassende Erklärung**

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Haselacker"**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)**

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt, indem die besondere Zweckbestimmung der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nur dem „Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen“ dienen darf. Weitere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten des Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauNVO aufgrund des Vorhabensbezuges des Bebauungsplanes nicht zulässig und somit als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

a. Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,6 (GRZ)
Geschoßflächenzahl	:	1,2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

a. Die maximale Firsthöhe wird im Teilbereich A auf 7,00 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

b. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Teilbereich A auf 4,50 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer

Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

c. Für den Teilbereich B gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)

Geschoßflächenzahl : 0,6 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : I

d. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Teilbereich B auf 4,50 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

c. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO)**

a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

b. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte

Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Kunden- und Besucherparkplätze, sowie Stellplätze für den Eigenbedarf sind ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.
- b. Bei Garagen / Carports, die direkt vom öffentlichen Verkehrsraum angefahren werden, muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und entsprechend der Bestandssituation über die bestehende Hausanschlussleitung des Regenwasserkanals in der Straße „Am Westerberg“ abzuleiten. Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, der mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, ist eine geeignete Rückhaltung mit ausreichender Dimensionierung vorzusehen.
- b. Das Schmutzwasser wird über eine bestehende Hausanschlussleitung der öffentlichen Kanalisation (Hauptstraße) zugeführt.
- c. Das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernis gemäß § 61/62 LWG soll über Maßnahmen der

naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes oder durch eine zweckgebundene Ablösezahlung an die VG-Werke Winnweiler erbracht werden.

Hinweis: Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, das mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, wird gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ein Speichervermögen von mind. 1 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Niederschlagsrückhaltung soll über eine Zisterne (mit Brauchwassernutzung) erbracht werden.

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

- a. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Planbereich dürfen Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichem Maße (fahr-dynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- c. Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu gewährleisten, die zudem nicht einzufrieden sind.
- d. Die Einbindung des Plangebietes in das übrige Siedlungsgefüge ist durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Abstandsfläche im Sinne des Immissionsschutzes und Sichtschutz zu gewährleisten.
- e. Die Parzelle mit der Flurstücksnummer 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof wird als Ersatzfläche E1 zum landespflegerischen Ausgleich der



geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Streuobstwiese herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften.

#### **A 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 auf dem Flurstück 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof sind 16 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

#### **A 13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- a. Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die nördlich und südlich des Mischgebietes bestehenden Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetz zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen dürfen nur heimische Laubbäume unter Berücksichtigung der Pflanzliste im Anhang des Bebauungsplan verwendet werden. Eine Bebauung, Geländeregulierung und Nutzungsänderung der gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist nicht zulässig. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.
- b. Für die nördlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass hier keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden dürfen um den bestehenden Gehölzbestandes zu schützen.

**A 14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen und oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
  
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung vom 1:1,5 oder flacher anzulegen.

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

---

### **Hinweis:**

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

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

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

#### **a. Dachform:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer).

Bei gegeneinander versetzten Dächern (Doppelpulldächer, versetztes Pulldach, versetztes Satteldach) darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten.

#### **b. Dachneigung:**

Im Teilbereich A sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen von 15°-35° zulässig. Im Teilbereich B sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis max. 25° zulässig.

## **B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze**

- a. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.
- c. Mülltonnenabstellplätze in den Vorgärten sind gestalterisch durch Bepflanzung oder bauliche Elemente so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **B 3. Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **C Hinweise**

---

### **C 1. Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

### **C 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

### **C 3. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die „Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) vom 1. Februar 1996, zuletzt geändert am 25. Februar 2010, GVBl. S. 52 wird hingewiesen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

#### **C 4. Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Es wird ergänzend eine Baugrunduntersuchung mit separaten Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet sind zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon erhöht (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vorkommen kann. Hier sind auch Überschreitungen dieser Richtwerte (>100 kBq/cbm) an tektonischen Bruchzonen und Kluftzonen denkbar. Es werden vor einer weitergehenden Bebauung des Plangebietes individuelle und objektorientierte Untersuchungen hinsichtlich der tatsächlichen Radonbelastung empfohlen um gezielt bauliche Schutzvorkehrungen zu vereinbaren. Entsprechende objekt-optimierte Vorsorgekonzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können auch den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumlufte von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

#### **C 5. Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o. ä. unterstützt werden.

#### **C 6. Regenwassernutzung**

Es wird angestrebt, je Hauptgebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser zugeführt werden kann.

#### **C 7. Ver- und Entsorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern bzw. den betroffenen Betriebsabteilungen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden

können. Rechtzeitig, d.h. mindestens 6 Monate, vor Baubeginn sind alle Arbeiten, die die Erschließung des Plangebietes betreffen, mit den berührten Versorgungsträgern im Sinne wirtschaftlicher und stadtgestalterischer Interessen abzustimmen. Die Versorgungsträger sind an der Ausführungsplanung zu beteiligen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nördlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden dürfen um den bestehenden Gehölzbestand zu schützen.

#### **C 8. Schutz des Mutterbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

#### **C 9. Brandschutz**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **C 10. Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften**

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler empfohlen.

**Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**

**Sippersfeld, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**Kolb, Ortsbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“.**



## Anhang

---

### Pflanzliste

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

Für die Bepflanzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche sowie der privaten Freiflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Die gekennzeichneten Arten (\*) sind vorrangig zur Bepflanzung der Ersatzfläche Flurstück 1991 in der Gemarkung Sippersfeld mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 10-12 cm, 3 Triebe zu verwenden. Die Hochstämme sind in einem Mindestabstand von 8,0 m zueinander zu bepflanzen. Auf entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Verbiss/Fegen ist zu achten.

### Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

### Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildpfehl	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

### **Sträucher**

Kornelkirsche (Cornus mas)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)  
Kriechende Rose (Rosa arvensis)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Weinrose (Rosa rubiginosa)  
Bibernellrose (Rosa spinosissima)  
Essigrose (Rosa gallica)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Himbeere (Rubus idaeus)  
Salweide (Salix caprea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Traubenholunder (Sambucus racemosa)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

### **Äpfel\*:**

Bachapfel, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Weinröschen, Schöner aus Boskoop, Berlepsch, Gewürzluiken, Winterrambour, Erbachhofer Mostapfel

### **Kirschen\*:**

Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dollenseppler, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

**Birnen\*:**

Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne

**Zwetschgenartige\*:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

**Sonstige\*:** Edelkastanie, Quitte, Sorbus-Arten (Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere), Speierling, Walnuss, Weiße Maulbeere

**Ortsgemeinde Sippersfeld**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Unter dem Haselacker“**

**Begründung mit Umweltbericht**  
**und zusammenfassender Erklärung**

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

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Kolb, Ortsbürgermeister**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen im Oktober 2015**

**Ortsgemeinde Sippersfeld**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“**

**Inhaltsverzeichnis**

**D Begründung**

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
3. Anlass der Planung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planinhalte und Abwägung
6. Flächenangaben
7. Hinweise auf Fachplanungen
8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

**E Umweltbericht**

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Zusammenfassung
5. Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht
6. Maßnahmenplan zum Umweltbericht
7. Messbericht über Schallpegelmessungen der BGHW,  
Mannheim

**F Zusammenfassende Erklärung**

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf / Verfahrensvermerke
3. Ergebnis der Abwägung

## **D Begründung**

---

### **1.0 Einleitung - Rahmenbedingungen**

---

Die Ortsgemeinde Sippersfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“, um dem Wunsch der betrieblichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu entsprechen.

Eine ehemals landwirtschaftliche Betriebsstätte auf den Flurstücken 1661/2 und 1663/7 der Ortsgemeinde wird durch das Unternehmen *WHF Feuerfesttechnik, Hauptstraße 73b, Sippersfeld* seit 2009 zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen umgenutzt. Ein damit in Verbindung stehender Bauantrag ist an die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung) gebunden um genehmigt zu werden. Der ursprünglich bereits am 16.09.2014 gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ musste am 24.03.2015 von der Ortsgemeinde Sippersfeld aufgehoben werden, da die zuständige Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde) mit Schreiben vom 15.12.2014 mitteilte, dass Fehler in der Bekanntmachung zur Offenlage (fehlende Darstellung der umweltrelevanten Informationen) und im Abwägungsvorgang (Nichtbeachtung eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde) erfolgten. Zur Planheilung erfolgte die Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2015 bis 08.06.2015. Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat Sippersfeld, wurde der Bebauungsplan "Unter dem Haselacker" am 24.09.2015 erneut als Satzung beschlossen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wurden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Die zulässige Bebauung soll sich an den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen geschlossenen Ortsrandabschluss ausbilden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Sippersfeld und wird entlang der nördlichen und südlichen Grenzlinien von stark ausgeprägten Baumgehölzriegeln eingefasst. Während in südlicher Richtung zur freien Landschaft hin intensiv ackerbaulich genutzte Flächen anschließen, grenzen östlich und westlich Flächen der Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung, Mischgebiet) an. Nördlich zum Plangebiet grenzt das Baugebiet „Am Sägewerk“ an, dass am 07.04.2010 als Satzung durch den Ortsgemeinderat Sippersfeld beschlossen wurde. Das ehemalige Gelände des Sägewerks wurde hier nach dem Rückbau

der Betriebsstätten für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen und wird derzeit bebaut. Topografisch stellt sich das Plangebiet als ein nach Nordosten geneigte Hangfläche dar, die zur freien Landschaft hin ansteigt.

Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Betriebsstätten im Plangebiet erfolgte bisher teilweise über die rückwärtige Erschließungsstraße „Hauptstraße“ (Nr. 73b), zukünftig ist die verkehrliche Anbindung und der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser) im Bereich der Straße „Am Westerberg“ vorgesehen. Im Vorfeld der Planung fanden zudem Abstimmungen zum Immissionsschutz mit Trägern öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen (Lärmmessung der Betriebsstätte vom 23.06.2009 durch die Berufsgenossenschaft Handel und Warendistribution (BGHW), Prävention, Mannheim) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet war bisher dem Außenbereich der Ortsgemeinde Sippersfeld zuzuordnen. In der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler erfolgen keine weiteren Darstellungen. Es ist daher erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung wurden im Zuge des Planverfahren nicht erforderlich. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplan liegen, sind Eigentum des Vorhabensträgers.

## **2.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Der Bebauungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ umfasst im 1. Räumlichen Geltungsbereich (A ~ 0,78 ha) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1661/2 (teilweise) und 1663/7 (teilweise). Der 2. Räumliche Geltungsbereich, der vom Grundstück mit der Flurstücksnummer 1991 gebildet wird und dem landschaftspflegerischen Ersatz dient, umfasst eine Größe von 0,4 ha. Insgesamt werden vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ ca. 1,18 ha Fläche eingenommen.

## **3.0 Anlass der Planung**

---

Die Ortsgemeinde Sippersfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“, um dem Wunsch der betrieblichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu entsprechen.

Eine ehemals landwirtschaftliche Betriebsstätte auf den Flurstücken 1661/2 und 1663/7 der Ortsgemeinde wird durch das Unternehmen *WHF Feuerfesttechnik, Hauptstraße 73b*,

Sippersfeld seit 2009 zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen umgenutzt. Ein damit in Verbindung stehender Bauantrag ist an die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung) gebunden um genehmigt zu werden.

Zur entsprechenden Klarstellung der zukünftigen Nutzungsabsicht der Grundstücke wurde der besondere Nutzungszweck „Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnen“ vereinbart.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen werden um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Der Immissionsschutz ist insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) beachtlich. Die zulässige Bebauung soll sich an den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen geschlossenen Ortsrandabschluss ausbilden, wofür bestehende Baumgehölzflächen zur freien Landschaft hin erhalten bleiben sollen.

Letztlich ist mit der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes auch eine geordnete Erschließung (vorrangig über Straße „Am Westerberg“) für das Bauland zu verbinden.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeit,
- Vereinbarkeit der nebeneinanderliegenden Nutzungen,
- Sicherung und Förderung eines ortsansässigen, mittelständischen Unternehmens einschließlich der damit verbundenen Arbeitsplätze,
- Städtebauliche Neuordnung des Außenraums durch Einbeziehung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung des Baugebietes,
- Schaffung / Erhalt eines eingegrüntes Ortsrandes.

#### **4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

Das Plangebiet ist dem Außenbereich der Ortsgemeinde Sippersfeld zuzuordnen. In der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler erfolgen keine weiteren Darstellungen. Es ist daher erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen. Konkret ist die im Bebauungsplan beabsichtigte Mischgebietsnutzung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Ortsgemeinderat Sippersfeld zu beschließen.



Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **5.0 Planinhalte und Abwägung**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden, dass dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung im näheren Umfeld des Plangebietes, die insbesondere dem Wohnen untergeordnet ist, wird der allgemein zulässigen Nutzungsart 'Mischgebiet' im Geltungsbereich des Bebauungsplans die besondere Zweckbestimmung "Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen" zugeordnet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Hiermit soll die Vereinbarkeit der gewerblichen Umnutzung der ehem. landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit der angrenzenden Wohnnutzung gesichert werden.

Es wird entsprechend der Betriebsbeschreibung des Auftraggebers davon ausgegangen, dass die durchgeführte, gewerbliche Tätigkeit im Plangebiet keine wesentlichen und unzumutbaren Störungen verursacht<sup>1</sup>. Grundlage der Entscheidung sind die Ergebnisse der Lärmmessungen in der Betriebsstätte durch die BGHW, Mannheim am 23.06.2009. So beträgt der personenbezogene Lärmexpositionspegel im Freigelände außerhalb der Halle (bei verschlossener Tür) 47 dB(A). Dieser Wert liegt unterhalb des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB (A) in Allgemeinen Wohngebieten. Des Weiteren werden die wöchentlichen Betriebszeiten des Unternehmens von montags bis freitags von 08.00 bis 17.00 Uhr angegeben. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf max. 5 LKW-Fahrten pro Tag.

Die Festsetzung zur Arte der baulichen Nutzung steht im Bestreben der Ortsgemeinde, die gewerbliche Entwicklung eines ortsansässigen, mittelständischen Betriebes als Einzelvorhaben zu fördern und gleichzeitig die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche (Wohnen, Verkehr, Gewerbe) sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu vereinbaren. Gleichzeitig wird auf die besondere örtliche Lage des Plangebietes im Sippersfelder Siedlungsgefüge eingegangen, da die Bebauung am Ortsrand auf einem höhenexponierten Standort stattfinden soll und somit ortsbildprägenden Charakter besitzt. Die Wohnnutzung soll den Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, dienen und in Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Weitere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten des Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauGB sind nicht zulässig bzw. auch nicht erforderlich auf Grund der Ausrichtung des Einzelvorhabens. Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

---

<sup>1</sup> Von einer wesentlichen unzumutbaren Störung auf Grund einer gewerblichen Tätigkeit in einem Gewerbebetrieb ist dann auszugehen, wenn sie nach objektiven Maßstäben zu einer Gesundheitsstörung führen kann oder wenn sie zu Zeiten erfolgt, in denen ein allgemeines Ruhe- und Erholungsbedürfnis besteht.

Im vorgesehenen Mischgebiet wird die zulässige Nutzungsart eingeschränkt bzw. spezifiziert, sodass Veränderungen jeglicher Art genehmigungspflichtig sind bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen würden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich an den umliegenden Bestand orientieren. Die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Traufhöhe sowie der Firsthöhe. Während der rückwärtige Bereich des Grundstücks der Nutzung als Gewerbebetrieb zugeordnet wird (Teilbereich B), soll der Baubereich entlang der Straße am Westerberg (Teilbereich A) dem zugeordneten Wohnen des Betriebspersonals bzw. Betriebsinhabers dienen, was sich auch in den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung widerspiegeln soll.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit eine Verbindung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur zu verbinden ist. Die offene Bauweise sichert als städtebauliche Zielvorstellung eine aufgelockerte Baugebietsentwicklung zum Abschluss des Ortsrandes und entspricht dem Wunsch des Bauwilligen, über vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung baulicher Anlagen zu verfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung, der Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gehölzbestände (Immissionsschutz) und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung angepasst wurde. Die untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierdurch soll eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, auch bei einer weiteren Betriebserweiterung, gesichert werden.

#### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet zulässig. Sie sind typisch Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen soll sicherstellen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Ortsteil, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Kunden- und Besucherparkplätze sowie weitere Stellplätze für den Eigenbedarf sind ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den öffentlichen Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

Bei Garagen und Carports, die direkt vom öffentlichen Verkehrsraum angefahren werden, muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage/Carport bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden. Die Festsetzung soll die städtebauliche Struktur im Ortsteil aufgreifen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten (gute Einsehbarkeit des Straßenraums) und die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Straßenraum stärken.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei diese dem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist, d.h. nur die damit in Verbindung stehenden Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter ein Wohnrecht haben.

#### **5.6 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Mit einer fortschreitenden Bebauung wie die in Rede stehende betriebliche Erweiterung (zusätzliche Überbauung von A = 0,13 ha) und Umnutzung der vorhandenen Betriebsanlagen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1663/7 (Fläche von ca. 0,17 ha ist seit mehreren Jahren durch Hallenkörper, Nebengebäuden und versiegelte Flächen überbebaut), bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Deshalb soll, entsprechend der Bestandssituation, auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Flächen des Plangebiets anfallendes Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser

aufgefangen (Trennsystem) und über eine bestehende Hausanschlussleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Westerberg“ abgeleitet werden.

Der Mehrabfluss des Niederschlagswassers von 15,6 l/s (Berechnungsgrundlage:  $r_{10;0,5}=200,5$  l/(s\*ha),  $\psi=0,60$ ), der durch die geplante Bestandserweiterung von ca. 0,13 ha auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1663/7 anfällt, soll durch eine entsprechend bemessene Zisterne (Bauherr beabsichtigt Einrichtung einer Zisterne für Brauchwassernutzung mit Fassungsvermögen von ca. 3-5 m<sup>3</sup>) zurückgehalten werden, wobei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ein Speichervermögen von lediglich 1 m<sup>3</sup> erforderlich wird (Berechnungsgrundlage: Drosselabfluss 2l,  $n = 0,2$ ). Der (Not-)Überlauf der Zisterne soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird über eine bestehende Hausanschlussleitung der öffentlichen Kanalisation (Hauptstraße) zugeführt. Durch die, mit der geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kläranlage zu erwarten.

Das Plangebiet einschl. der dazugehörigen Außeneinzugsgebiete A6 und A7 sind bereits im Entwurf „Gesamtkanalisation Sippersfeld“ von 1980 (siehe wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid zur Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser aus der Kanalisation der Ortsgemeinde Sippersfeld in den Sippersfelder-Bach, 08.01.1982, AZ: 72/702-01/Hau/Ds) berücksichtigt, sodass für die Bestandsgebäude kein Ausgleich der Wasserführung nach § 61/62 LWG erforderlich erscheint, da dieser bereits erbracht ist.

Das Außeneinzugsgebiet entwässert derzeit breitflächig in einen Streuobstbestand bzw. einem Baumgehölzbestand, der dem Betriebsgelände bzw. der vorhandenen Bebauung vorgelagert ist. In der Vergangenheit wurden durch das Außengebietswasser keine Beeinträchtigungen auf dem Betriebsgelände festgestellt, da die vorgenannten Gehölzflächen (,wasserhaltende Kräfte‘) als Pufferzone zum Außeneinzugsgebiet wirken. Zur Sicherung dieser Entwässerungssituation (und Eingrünung der Ortslage aus landschaftspflegerischen Gründen) soll der Gehölzbestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes im vollen Umfang erhalten bleiben. Um auch langfristig eine kontrollierte Außengebietsentwässerung zu gewährleisten, wird entlang der südlichen Seite des Betriebshofes zur Sicherung der baulichen Anlagen eine Drainage eingebaut, die etwaiges Außen- bzw. Hanggebietswasser zusätzlich abfangen soll.

Das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernis gemäß § 61/62 LWG von 28 m<sup>3</sup> (überschlägige Ermittlung gemäß nachfolgender Darstellung) soll mit Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes oder durch eine zweckgebundene Ablösezahlung an die VG-Werke Winnweiler erbracht werden.

Das erforderliche Retentionsvolumen gemäß §§ 61/62 LWG wird nach folgender Formel berechnet:

$$V_{\text{erf}} = F_N \times A \times (\Psi_2 - \Psi_1)$$

Dabei sind:  $\Psi_1$  = Abflussbeiwert vor der Bebauung, im vorliegenden Fall wurde

$$\Psi_1 = 0,15 \text{ gewählt}$$

$\Psi_2$  = Abflussbeiwert des bebauten Gebietes. Über den Ansatz  $A_{\text{red}}/A$  lässt sich überschlägig ein mittlerer Abflussbeiwert ermitteln.

A = bebautes Gebiet in ha

$F_N$  = Abflussfülle in  $\text{m}^3/\text{ha}$ ,

hierbei wird für  $r_{15;1} = 119,4 \text{ l/(s*ha)}$  ein Wert  $F_N = 478 \text{ m}^3/\text{ha}$  berücksichtigt, der in etwa einer Häufigkeit  $n = 0,05$  entspricht.

Die kanalisierten Flächen A bzw. die reduzierte Abflussfläche  $A_{\text{red}}$  sind der Planung entnommen.

zu bebauende Fläche A = 0,132 ha

red. Abflussfläche  $A_{\text{red}}$  = 0,078 ha

$$\Psi_2 = A_{\text{red}}/A = 0,59$$

$$\text{erf. V} = 28 \text{ m}^3$$

Die Wasserversorgung wird über eine bestehende Hausanschlussleitungen bereits gewährleistet.

Die Grundzüge der Entwässerungskonzeption werden über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

## 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 15 BNatSchG schreibt vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erstellte Umweltbericht. Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

### **Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur-)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierendsten Eingriff des Bebauungsplanes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat, was wiederum auch in einer lokalklimatischer Erwärmung spürbar wird. Deshalb dürfen Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichem Maße (fahr-dynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Weitere Ansatzpunkte sind die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl), die Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung und die Sicherung vorhandener Gehölzflächen im Plangebiet. Der Oberboden ist entsprechend der DIN Vorschriften zu behandeln.

Konkret wirken nachfolgend genannte Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, konfliktmindernd auf landschaftspflegerische Belange:

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen).
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Vermeidungsmaßnahmen von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.

- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf 0,75 festgesetzt einschl. Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft sowie zum Erhalt des Ortsbildes.
- Beschränkung der Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Werbeflächen, Mülltonnenabstellflächen, etc.) zur Sicherung des Ortsbildes.
- Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenze.
- Einbindung des Plangebietes in das übrige Siedlungsgefüge durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, auch als Abstandsfläche im Sinne des Immissionsschutzes und Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung.
- Keine Einfriedung der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft.
- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen.

Zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof als Ersatzfläche E1 zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche (ca. 0,4 ha) ist als Streuobstwiese durch die Anpflanzung von 16 Obstbäumen (als Ergänzung des vorhandenen Bestandes) herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften.

### **5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 auf dem Flurstück 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof sind 16 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

## 5.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölzflächen nördlich und südlich des festgesetzten Mischgebietes bzw. entlang der Plangebietsgrenzen dienen der Eingrünung des Planstandortes sowie teilweise auch immissionsschutzrechtlichen Belangen gegenüber dem nördlich anstehendem Neubaugebiet. Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetz zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen dürfen nur heimische Laubbäume unter Berücksichtigung der Pflanzliste im Anhang des Bebauungsplan verwendet werden. Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Baumreihe (Stammdurchmesser STD 5-40 cm, Höhe H bis 20 m), die von Fichten- (*Picea abies*) und Birkenbäumen (*Betula spec.*) ausgebildet wird, kann somit mittel- bis langfristig in einen naturraumtypischen Laubbaumbestand umgewandelt werden. Bei den Neupflanzungen sind prinzipiell die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen.

Eine Bebauung, Geländeregulierung und Nutzungsänderung der Flächen, die dem Erhalt der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dienen, ist nicht zulässig. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

Für die nördlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen zu Erhalt der Gehölzbestände im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird ergänzend und auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis (27.08.2013) festgesetzt, dass hier keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden dürfen um den Gehölzbestand zu schützen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im nördlichen Gehölzstreifen dargestellten Baumgehölze im Zuge einer tachymetrischen Geländeaufnahme am 26.05. und 01.06.2010 vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen überwiegend erfasst wurden. Nach einer Ortsbesichtigung am 05.02.2015 wurde festgestellt, dass der Bestand entsprechend der Feldaufnahme von 2010 weitgehend erhalten ist.





**Abb.: 1: Erhaltenswerter Gehölzriegel entlang der nördlichen Gebietsgrenze des Bebauungsplangebietes, eigene Aufnahme vom 10.04.2012**

### **5.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Sofern es für die Herstellung des Straßenkörpers aufgrund der topografischen Verhältnisse erforderlich ist Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern vorzunehmen, sind diese auf den privaten Grundstücken zu dulden. Den privaten Grundstückseigentümern wird eine Nutzung dieser Flächen ausdrücklich ermöglicht.

## **6.0 Flächenangaben**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ beträgt insgesamt ca. 1,2 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche (1. und 2. Geltungsbereich)</b>	<b>11.830 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>3.681 m<sup>2</sup></b>	<b>31,1 %</b>
a) Mischgebiet	3.681 m <sup>2</sup>	31,1 %
<b>3. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>2.761 m<sup>2</sup></b>	<b>23,3 %</b>
a) Mischgebiet (x 0,6)	2.209 m <sup>2</sup>	18,6 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (x 0,25)	552 m <sup>2</sup>	4,7 %
c) Bestandsflächen (Gebäude, Hofflächen)	1.650 m <sup>2</sup>	13,9 %
d) zulässige Neuversiegelung	1.111 m <sup>2</sup>	9,4 %
<b>4. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. und 2. Geltungsbereich)</b>	<b>8.149 m<sup>2</sup></b>	<b>68,8 %</b>
<b>5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (in Nr. 4 enthalten, 1. Geltungsbereich)</b>	<b>3.539 m<sup>2</sup></b>	<b>29,9%</b>
<b>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 5 enthalten, 2. Geltungsbereich)</b>	<b>4.610 m<sup>2</sup></b>	<b>38,9%</b>

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

## 7.0 Hinweise auf Fachplanungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ sind keine ergänzenden Fachgutachten erforderlich.

Die Aufstellung eines Fachbeitrag Naturschutz (landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan) ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden entbehrlich. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Planvorhabens sowie der Lage im Naturraum genügt die Aufstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan, der in erweiterter Form auch Aussagen zur Eingriffsregelung enthält.

Als Grundlage des Planvorhabens bzw. in Abstimmung mit den relevanten Genehmigungsbehörden wurde vom Auftraggeber eine Lärmmessung in der Betriebsstätte am 23.06.2009 durch die Berufsgenossenschaft Handel und Warendistribution (BGHW), Mannheim veranlasst, die den Planunterlagen beigelegt ist.

## 8.0 Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

---

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), das zuletzt durch die Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist,
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. April 1998, das zuletzt durch Artikel 1 zur Änderung abfallrechtlicher Vorschriften vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163) geändert worden ist,
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 245), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 143) geändert worden ist;
- **Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist.

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

## E Umweltbericht

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die Rechtsgrundlage für die betrieblichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu schaffen (Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte zur Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen

### 1.0 Einleitung

---

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

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Sippersfeld und wird entlang der nördlichen und südlichen Grenzlinien von stark ausgeprägten Baumgehölzriegeln eingefasst. Während in südlicher Richtung zur freien Landschaft hin intensiv ackerbaulich genutzte Flächen anschließen, grenzen östlich und westlich Flächen der Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung, Mischgebiet) an. Nördlich zum Plangebiet grenzt das Baugebiet „Am Sägewerk“ an, dass am 07.04.2010 als Satzung durch den Ortsgemeinderat Sippersfeld beschlossen wurde. Das ehemalige Gelände des Sägewerks wurde hier nach dem Rückbau der Betriebsstätten für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen und wird derzeit bebaut. Topografisch stellt sich das Plangebiet als ein nach Nordosten geneigte Hangfläche dar, die zur freien Landschaft hin ansteigt. Hierbei ist hervorzuheben, dass die südliche Grenze des Betriebsgeländes bzw. der Bereich des hier wüchsigen Baumgehölzbestandes durch eine großflächige Hanglage, teilweise mit Böschungseinschnitten (H ~ 6,00 m) ausgebildet wird.

Der Anschluss an die öffentliche Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straße „Westerberg“.

##### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Um die betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs *WHF Feuerfesttechnik, Hauptstraße 73b, Sippersfeld* aus Sippersfeld zu gewährleisten, sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die bereits erfolgte Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Betriebsstätte in einen Gewerbebetrieb zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen. Zur entsprechenden Klarstellung der zukünftigen Nutzungsabsicht der betroffenen Grundstücke wurde die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO mit dem besonderen Nutzungszweck „Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnen“ vereinbart (nicht störender Gewerbebetrieb). Davon abweichende Hauptnutzungen sind hier unzulässig. Die zulässige Bebauung kann im

Wohnbereich (Teilbereich A) eine Firsthöhe bis 7,00 m ü. OK der Erschließungsstraße „Am Westerberg“ erreichen und maximal zweigeschossig ausgeformt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, dem eigentlichem Betriebsgelände (Teilbereich B), ist nur eine eingeschränktere Bebauung (TH bis 4,0 m, max. 1 Vollgeschoss) möglich. Die GRZ wurde auf 0,6 festgesetzt, die übrigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen greifen die städtebauliche Ordnung und Struktur der angrenzenden Bebauung auf. Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Gehölzbestände zur Sicherung des Ortsbildes sowie zur Strukturierung des Siedlungsrandes zu erhalten. Eine Ersatzpflanzung von 16 heimischen Obstbäumen soll auf einer Ersatzfläche am Pfrimmerhof erfolgen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ beträgt ca. 1,2 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>7. Bruttofläche (1. und 2. Geltungsbereich)</b>	<b>11.830 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>8. Nettobauland</b>	<b>3.681 m<sup>2</sup></b>	<b>31,1 %</b>
a) Mischgebiet	3.681 m <sup>2</sup>	31,1 %
<b>9. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>2.761 m<sup>2</sup></b>	<b>23,3 %</b>
a) Mischgebiet (x 0,6)	2.209 m <sup>2</sup>	18,6 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (x 0,25)	552 m <sup>2</sup>	4,7 %
c) Bestandsflächen (Gebäude, Hofflächen)	1.650 m <sup>2</sup>	13,9 %
d) zulässige Neuversiegelung	1.111 m <sup>2</sup>	9,4 %
<b>10. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. und 2. Geltungsbereich)</b>	<b>8.149 m<sup>2</sup></b>	<b>68,8 %</b>
<b>11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (in Nr. 4 enthalten, 1. Geltungsbereich)</b>	<b>3.539 m<sup>2</sup></b>	<b>29,9%</b>
<b>12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 5 enthalten, 2. Geltungsbereich)</b>	<b>4.610 m<sup>2</sup></b>	<b>38,9%</b>

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

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **Fachgesetze / Fachgutachten**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, in der derzeit gültigen Fassung) i.V.m. § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 31. August 2015) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit einem erweiterten Umweltbericht eingegangen wird und die im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen beachtet wird.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

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

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Dabei ist das Plangebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsmissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet. Das Plangebiet ist potenziell in geringem Umfang durch Geräusche aus unterschiedlichen Schallquellen vorbelastet. Hierzu zählen als Geräuschquellen in der Umgebung des Plangebietes der landwirtschaftliche Verkehr, der von hier aus die umliegenden Acker- und Grünflächen anfährt, sowie der Verkehr, der durch die L394 (Ortsdurchfahrt) verursacht wird. Zudem sind die Immissionen der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten, wobei mit dieser angrenzenden (Wohn-)Nutzung eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit hinsichtlich auftretender Immissionen im Plangebiet zu verbinden ist.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

## **Bewertung**

### **Straßenverkehrsgeräusche**

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräusche, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs (Materiallieferungen, Besucherverkehr, etc.) durch das mittelständische Unternehmen entstehen, vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist augenscheinlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu rechnen (max. 5 LKW-Anlieferungen pro Tag). Auf eine detaillierte Untersuchung im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde im Hinblick auf den Gebietscharakter der angrenzenden Nutzungen (überwiegend Mischgebiet) verzichtet.

### **Luftschadstoffe**

Das Plangebiet ist durch verschiedene Quellen durch Staub vorbelastet. Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat vor allem der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge, hier insbesondere auch der landwirtschaftliche Verkehr. Insgesamt ist die aus dem Fahrverkehr hervorgerufene Staubentwicklung jedoch als gering einzuschätzen.

Verstärkt werden kann die Vorbelastung zudem durch Hausbrand und das übliche Siedlungsgeschehen. Zudem treten saisonal im Zusammenhang mit der Getreideernte (ca. 10-14 Tage pro Jahr) Staubemissionen durch den Erntevorgang sowie das Entladen des Getreides (Beladen von Fahrzeugen) auf. Diese sind aufgrund des sehr begrenzten Zeitraumes für das Plangebiet und die umgebende Bebauung als verträglich einzustufen.

Von der künftigen Bebauung im Plangebiet sind unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards, moderner Heizanlagen sowie umwelt- und fachgerechter Produktionsabläufe keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Heizanlagen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Planvorhaben hinzukommende Quell- und Zielverkehr kann zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung der angrenzender Baugebiete durch Abgase führen (max. 5 LKW-Anlieferungen pro Tag). Die geringe Größe der Betriebsstätte sowie die zulässige Nutzungsart (nicht störender Gewerbebetrieb mit dazugehörigem Wohnen) sollten aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung führen.

### **Lärm- und Geruchsbelästigung**

Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende Nutzungen sind im Plangebiet nicht zu finden. Insbesondere befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe (Viehhaltung, Dunglager etc.) im näheren räumlichen Umfeld des Baugebietes.



Für den Planungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, u.a. aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame Primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Demgegenüber dürfen im Plangebiet keine Immissionen entstehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch) der angrenzenden Wohnnutzung (Mensch) führen. Es wird davon ausgegangen, dass die durchgeführte, gewerbliche Tätigkeit im Plangebiet keine wesentlichen und unzumutbaren Störungen verursacht<sup>2</sup>. Grundlage der Bewertung sind u.a. die Ergebnisse der Lärmmessungen in der Betriebsstätte durch die BGHW, Mannheim am 23.06.2009. So beträgt der personenbezogene Lärmexpositionspegel im Freigelände außerhalb der Halle (bei verschlossener Tür) 47 dB(A). Dieser Wert liegt unterhalb des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB (A) in Allgemeinen Wohngebieten. Des Weiteren werden die wöchentlichen Betriebszeiten des Unternehmens von montags bis freitags von 08.00 bis 17.00 Uhr angegeben. Durch die Sicherung des Gehölzbestandes insbesondere zum nördlich angrenzenden Neubaugebiet (Allgemeines Wohnen) werden Lärmindernde bzw. Lärmdämpfende Strukturen bewahrt.

Im vorgesehenen Mischgebiet wird die zulässige Nutzungsart zu Gunsten des tatsächlichen Bauvorhabens eingeschränkt bzw. spezifiziert, sodass Veränderungen jeglicher Art genehmigungspflichtig sind bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Im Rahmen des derzeitigen Betriebs der o.g. Betriebsstätten sind keine Beeinträchtigungen oder Beschwerden durch die angrenzenden Anlieger bekannt.

Auf eine detaillierte Untersuchung im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde im Hinblick auf den Gebietscharakter der angrenzenden Nutzungen (überwiegend Mischgebiet) verzichtet.

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

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

---

<sup>2</sup> Von einer wesentlichen unzumutbaren Störung auf Grund einer gewerblichen Tätigkeit in einem Gewerbebetrieb ist dann auszugehen, wenn sie nach objektiven Maßstäben zu einer Gesundheitsstörung führen kann oder wenn sie zu Zeiten erfolgt, in denen ein allgemeines Ruhe- und Erholungsbedürfnis besteht.

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen als überwiegend anthropogen geprägt dar, wie auch der dem Umweltbericht beiliegende Bestands- und Konfliktplan (siehe Pkt. 5.0 Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht) zeigt. Während sich die vorhandene Betriebsfläche als überwiegend versiegelt darstellt durch die vorhandene Lagerhalle (HN1) sowie weitere Schuppen(WBO) und Nebengebäude (wie Weideunterstand: WB1), sind die übrigen Hof- (HT1) und Lagerflächen (HT4) flächig geschottert. Der Grundstücksbereich, der als Teilbereich A im Bebauungsplan vorwiegend dem Wohnen zugeordnet werden soll, stellt sich als Streuobstwiese dar (HK3, Zwetschgen bzw. *Prunus domestica*, STD 10 bis 30 cm), die eine Verlängerung des vorhandenen Streuobstbestandes zur südlich anstehenden freien Landschaft (Getreideacker: HA0) ist. Grundsätzlich entspricht die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einer idealtypischen Darstellung von einem strukturreichen, naturnahen Ortsrand, da hier ein kleinteiliger Wechsel von Einzelbäumen (BF3), Streuobstbestand (HK3), Bienenhäusern (WB4), Fettwiese (EA1) und einem Feldgehölzbestand (BA1, ca. 0,2 ha) aus einheimischen Baumarten (*Castanea sativa*, *Carpinus betulus*, *Quercus spec.*, *Betula spec.*, STD 20 – 60 cm, geringe Strauchschicht bzw. Unterwuchs) bildet. Die nördliche Grenze des Plangebietes besteht im vorderen Grundstücksabschnitt aus einem Gebüschstreifen bzw. einer Strauchreihe heimischer Arten (BB1, H/B jeweils bis 4 m, *Prunus spec.*, *Corylus avellana*, *Rubus fruticosus*), die auch von Einzelbäumen (*Malus spec.*, *Quercus spec.*) durchsetzt wird, und die Verlängerung einer Baumreihe (BF1, STD 5-40 cm, H bis 20 m) aus Birken (*Betula spec.*) und Fichten (*Picea abies*) im rückwärtigen Grundstücksbereich ist. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließen die Flächen eines Neubaugebietes (Allgemeines Wohngebiet) an, deren unbebaute Flächen als Grünlandbrache (EE0, mit beginnendem Gehölzaufwuchs) zu erkennen sind. Westlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich ebenfalls Wohnbauflächen (HN1) mit den typischen Zubehörfächen wie Ziergärten (HJ1) und Hofplätzen (HT1) sowie den verkehrlichen Erschließungsanlagen (Gemeindestraße: VA3).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen und Erhebungen vorgenommen, sondern die Untersuchung des Planungsraumes basiert auf Annahmen, Zufallsbeobachtungen sowie Datenrecherche.

Aufgrund der Dominanz des Menschen im näheren Untersuchungsraum kann davon ausgegangen werden, dass die typischen Tiere der Kulturlandschaft hier höchstens als Durchzügler bzw. vereinzelt zur Nahrungssuche auftreten können. Lediglich der Streuobstbestand und die Feldgehölzstrukturen scheinen für die Leitarten des Naturraums von stärkerer Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. So bilden insbesondere die Streuobstbestände wichtige Habitate im Biotopkomplex für Singvögel, Kleinsäuger und Insekten. Denn hoch- und halbstämmige Obst- bzw. Fruchtgehölze liefern in höherem Alter Totholz, das von holzbesiedelnden Insekten und deren entsprechend seltenen Parasiten

angegangen wird. Im Mulm der entstehenden Höhlen entwickeln sich seltene Käfer mit mehrjährigem Larvenstadium. Größere Faulstellen nutzen höhlenbrütende Vögel zur Anlage ihrer Nester. Somit sind die alten Streuobstbestände sowie die übrigen Gehölzstrukturen auf der Gartenbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedeutend.

Habitate für größere, wildlebende Säugetiere sind auf den Außenraum beschränkt, was auf die ‚störende‘ Siedlungstätigkeit zurück zu führen ist. Die vorhandene Bebauung selbst lässt mit ihren siedlungsabhängigen Biotoptypen sowie deren kleinräumigen Abgrenzungen (Mauern, Zäune, Verkehrsflächen etc.) nur eine sehr stark eingeschränkte eigenständige Entwicklung der Fauna (einschl. ihrer Funktionsausbildung) zu. Die anthropogene Überprägung des Siedlungskörpers stellt nur für einige ausgewählte Arten einen potentiellen Unterschlupf bzw. Lebensraum dar.

Als potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum (Durchzug, Nahrungsaufnahme) bzw. den daran angrenzenden Biotoptypen könnten bspw. Arten wie Rot- und Schwarzwild, Rotfuchs (*Vulpes vulpes*), Dachs (*Meles meles*), Hermelin (*Mustela erminea*), Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*), Iltis (*Mustela putorius*), Steinmarder (*Martes foina*), Feldhase (*Lepus europaeus*), Wildkanninchen (*Oryctolagus cuniculus*) und Feldmaus (*Microtus arvalis*) vorkommen.

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum wären bspw. Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Amsel (*Turdus merula*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Hohltaube (*Columba oenas*), Rauchschnalze (*Hirundo rustica*), Mauersegler (*Apus apus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Baum- und Wiesenpieper (*Anthus spec.*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Sperber (*Accipiter nisus*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Baum- und Turmfalke (*Falco spec.*) und Habicht (*Accipiter gentilis*) denkbar. Auch das Vorkommen heimischer Eulen- bzw. Kauarten ist möglich.

Außerdem könnten Arten wie verschiedene Tagfalter (Kleiner Fuchs, Bläulinge, Baumweißling, Heufalter, Perlmutterfalter, Mohrenfalter, etc.), Libellen (Prachtlibelle, div. Mosaikjungferarten) oder Schreckenarten (Beißschrecke, Grashüpfer, Grünes Heupferd) auftreten.

Abschließend wären noch als potentielle Arten Kröten (*Bufo spec.*), Mauer- und Zauneidechse (*Podarcis muralis*, *Lacerta agilis*), Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) sowie Fledermausarten (Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus) im Untersuchungsraum wahrscheinlich.

Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten sind im Eingriffsraum, das heißt dem Betriebsgelände selbst, nicht zu erwarten, jedoch kann das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale

Population in den angrenzenden Biotopen nicht ausgeschlossen werden. Eine räumliche Eingrenzung der Ausbreitungsschwerpunkte (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) lokaler Populationen der o.g. Arten sowie ihr tatsächlicher Nachweis konnte im Rahmen der Untersuchung grundsätzlich nicht erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Ausbreitungsschwerpunkte o.g. Arten vor allem auf die angrenzenden Biotoptypen und das erweiterte Umfeld des Untersuchungsraumes konzentrieren.

## **Bewertung**

Im Plangebiet führen die geplanten Eingriffe aufgrund der strukturreichen Grundausstattung des Untersuchungsbereiches zu kleinräumig erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffsrelevant), da vorhandene Streuobstbestände (10 Jungbäume, STD bis 20 cm, 1 Altbaum StD 20-40 cm) beseitigt werden müssen womit der Verlust bzw. die Verringerung des Artenpotenzials einhergeht. In der landschaftspflegerischen Kompensation ist dies entsprechend zu würdigen. Zudem sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen vorzusehen, die insbesondere als Lebensgrundlage der vorhandenen Tierwelt dienen.

Des Weiteren wird durch die geplante Bodenversiegelung im Zuge der Überbauung ein erheblicher Eingriff auf das Schutzgut verursacht, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird und er somit als Lebensgrundlage der Tier- und Pflanzenwelt verloren geht.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet ist bereits teilweise überbaut (u.a. geschotterte Hofflächen, Bauwerke mit versiegelten Bodenflächen) und soll punktuell zur wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung nachverdichtet werden (Streuobstwiese).

Die Geologie des Untersuchungsgebiets wird von tiefgründig verwitternden tonigen Sandsteinen des Oberrotliegenden aufgebaut, der stark von Lößlehm überlagert bzw. durchsetzt wird. Aufgrund der Topographie des Planungsgebietes (großflächige Böschung / Hanglage zum südlich anstehenden Außengebiet) bleibt eine wirtschaftliche Bodennutzung den flachgeneigten Grundstücksflächen wie Streuobstwiese und Hofanlage mit Betriebsgelände vorbehalten.

Die anstehenden Böden außerhalb der versiegelten Bereiche bzw. vorhandenen Verkehrsflächen unterliegen nur einer geringen Belastung des aktiven Bodenlebens. Gesunder Boden bietet hier Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere, die bei der Umwandlung von Stoffen innerhalb der einzelnen Stoffkreisläufe im Naturhaushalt mitwirken. Eine Bodenbelastung, womit gleichzeitig auch eine Belastung des lokalen Wasserhaushaltes verbunden ist, ergibt sich allein nutzungsbedingt (Beweidung, ggf. Einsatz von Mähfahrzeugen).

Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der Nähe zum Straßenraum. In den unversiegelten Bereichen ist dem Boden somit eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzugestehen. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Demgegenüber besitzen die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen keine Bedeutung mehr für den Bodenhaushalt, da der Bodenaufbau hier stark beeinträchtigt ist.

### **Bewertung**

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung bzw. Neuversiegelung von natürlichen Bodenflächen, die eine hohe Schutzbedürftigkeit besitzen, ergeben sich kleinräumig erhebliche Umweltauswirkungen, die flächenhaftes Kompensationserfordernis abverlangen. Durch Eingriffsminimierende Festsetzungen (u.a. Beschränkung der GRZ) sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ersatzfläche können die geplanten Eingriffe im Plangebiet im vollem Umfang kompensiert werden.

#### **2.1.4 Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von §1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine (Oberflächen-)Gewässer.

Aussagen zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Es wird von einem niedrigen Grundwasserspiegel auf Grund der topographischen Lage des Plangebietes ausgegangen. Der mit dem Siedlungsgeschehen im Zusammenhang stehende Stoffeintrag in den Boden und damit auch in den Wasserhaushalt führt zu einer mäßigen Vorbelastung des Grundwassers. Zudem ist mit Einträgen (Säuren, Nitrate o.ä.) in den Grundwasserhaushalt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Außengebietes zu rechnen.

Die Vegetationsbedeckung der anstehenden Wiesen- und Gehölzflächen hat jedoch eine enorme Bedeutung mit Bezug auf die wasserhaltenden Kräfte (Oberflächenabfluss). Vor allem die Feldgehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können Wasser länger und in größerer Menge binden, als eine vergleichbare Freifläche. Der Oberflächenabfluss von Regenwasser wird minimiert, da das Wasser im Boden und durch die Phytomasse (Blätter, Wurzeln) gespeichert werden kann. Die Evaporation sinkt aufgrund der Beschattung des Bodens durch die Vegetation (allerdings steigt die Transpiration). Die Abflussrate ist geringer gegenüber Offenland- und vor allem Siedlungskomplexen.

Dem Schutzgut ist eine mittlere Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

### **Bewertung**

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Durch eine möglichst umfangreiche Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet (u.a. Anlegen von Zisternen) kann hier zumindest zum Teil ein Ausgleich geschaffen werden.

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

Die klimatischen Verhältnisse der Planungseinheit gleichen denen der tieferen Lagen des Donnersbergmassivs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 und 9°C und der Vollfrühling (mittlerer Beginn der Apfelblüte) fällt in den Zeitraum zwischen dem 5. und dem 10. Mai.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Die Einflüsse der benachbarten Bebauung auf das Klima sind relativ gering und wirken sich in Form von geringen Schadstoffanreicherungen und eines ausgeglichenen Temperaturganges mit leicht erhöhten Temperaturen aus. Das Lokalklima ist insgesamt geprägt durch die relativ günstige naturräumliche Lage.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich aus den bereits angesprochenen Staubimmissionen, die allerdings nur temporär auftreten. Insgesamt ist diese Vorbelastung jedoch als gering zu beurteilen.

### **Bewertung**

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auf Grund von Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der räumlichen Verdichtung nicht zu erwarten. Zudem werden auf die klimabildende Faktoren wie Luftaustausch (Frischluftzufuhr, Kaltluftschneisen) sowie Schadstoffgehalt und Staubkonzentration der Luft keine negativ nachhaltigen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben erwartet.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet lässt sich dem Saar-Nahe-Bergland zuordnen, konkret der Kaiserstraßensenke (193.44), die sich als langgestreckte, südwest-nordost-gerichtete Senke zwischen dem Haardtgebirge (Stumpfwald 170.02) und dem Donnersbergmassiv herausgebildet hat. Ihr Verlauf wird von der B 40 nachgezeichnet. Hier konzentrieren sich auch Bahnlinien und neuerdings passiert die A 63 die Senke. Das Relief der Senke wird nur von

kleineren, oft asymmetrischen Tälchen gegliedert. Das Landschaftsbild in der Senke wird wesentlich von der eindrucksvollen Kulisse des Donnersbergs im Norden sowie dem Rand des Pfälzer Waldes im Süden geprägt. Zudem sind die Waldrandzonen anders als die sonst typischen großräumigen landwirtschaftlichen Flächen zumindest in wesentlichen Teilbereichen durch kleinteiligen Nutzungswechsel, Streuobstbestände und Terrassierungen mit Böschungsrainen vielfältig gegliedert.

Anzumerken ist, dass das Untersuchungsgebiet am äußersten Rand des Naturraums in einem Übergangsbereich zum südlich anstehenden Stumpfwald („waldreiche Mosaiklandschaft“; 170.02) angrenzt. Die Kaiserstraßensenke wird als ‚Agrarlandschaft‘ katalogisiert.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ehem. landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich dar, der durch die schrittweise Nachverdichtung der Sippersfelder Ortslage (u.a. Neubaugebiet „Westerberg“) zum natürlichen Ortsrand gewachsen ist. Der Standort ist an der Nordseite, d.h. zur Ortslage hin, eingegrünt (Baumreihe, Gebüschstreifen) und weist durch die Reliefausformung (großflächige Böschung / Hanglage) zum südlich anstehenden Außengebiet ebenfalls eine vorhandene Eingrünung (Feldgehölzstrukturen, Streuobstbestand) auf. Das Gelände wurde bereits zur Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen umgenutzt, was jedoch an der optischen Wahrnehmung des Grundstücks nicht festzumachen ist (Produktion findet in geschlossenen Hallen statt, vorhandene Nebengebäude werden als Lagerfläche verwendet). Es findet keine Lagerung von Materialien bzw. Produktionsstoffen im offenen Gelände statt.

### **Bewertung**

Bei Übernahme bzw. Sicherung der bestehenden (Bau- und Gehölz-)Strukturen und unter Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Kubatur der Bebauung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Das Plangebiet wird dabei als integraler Teil des Ortsrandes wahrgenommen, der aus dem Gesamtbild der Ortslage und der Landschaft nicht in besonderem Maße heraustritt. Die höhenexponierte Lage des Betriebsgeländes über dem Baugebiet „Westerberg“ wird durch die vorhandene Standorteingrünung in das Siedlungsgefüge harmonisch eingefügt. Lediglich die Beseitigung der Streuobstbestände, die für einen strukturreichen und natürlichen Übergangsbereich in die freie Landschaft stehen, bedeutet einen lokalen Wertverlust des Landschaftsbildes.

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

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung wenn ihrer Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für das Plangebiet lassen sich solche Güter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen. Eine besondere Berücksichtigung muss nicht erfolgen. Dennoch ist auf die Belange im Rahmen

der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird (Bodendenkmäler etc.).

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Beseitigung vorhandener Obstbaumbestände verstärkt diesen Effekt und mindert insbesondere das lokale Artenpotential. Es sind umfangreiche Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust der Lebensraumfunktion „Streuobstwiese“ auszugleichen bzw. zu ersetzen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes (als Betriebsstätte), der Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung der versiegelbaren Fläche, Herstellung von Retentionsanlagen, etc.) und der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

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



### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung bzw. Nachverdichtung handelt es sich um ein Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzungsart am Rand der Ortslage von Sippersfeld. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Zudem führt die Beseitigung von Streuobstbeständen zu einer Einschränkung des Artenpotentials sowie zu einem geringfügigen Wertverlust des Landschaftsbildes. Gegenüber der angrenzenden Wohnnutzungen können die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, die sonst für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch stehen würden. Das Plangebiet weist, auch in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen, zu beachtende Vorbelastungen auf. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

<b>Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilungen der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Belastung der Haushalte durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und Siedlungsgefüge (Straßenverkehr der L394, Hausbrand, etc.)</li> <li>• Temporäre Belastungen durch Schallimmissionen des Betriebsgeländes (Zufahrtsverkehr, Produktionsstätten)</li> <li>• Verlust der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge</li> <li>• Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grenze der Betriebsstätte bedeutet Sicherung lärmdämpfender Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Teillebensräumen (Streuobstbestand mit überwiegenden Anteil von Jungbäumen)</li> </ul>	•••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>••</li> <li>••</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust der natürlichen Oberflächenwasserretention</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>••</li> <li>••</li> <li>••</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge</li> </ul>	•
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	•
••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich		

## **2.2      Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der vorgesehenen Kompensation die beabsichtigten Eingriffe teilweise gemindert bzw. an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Planung sichert für den Menschen vor allem die Immissionssituation (u.a. Erhalt der Erholungsfunktion), die Strukturierung des Ortsbildes sowie im Besonderen auch den Verbleib eines mittelständischen Unternehmens in der Ortsgemeinde. Zudem werden betriebszugehörige Wohnflächen geschaffen.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände bzw. der Standort vom derzeit ansässigen Unternehmen womöglich aufgegeben werden, womit die bekannten wirtschaftlichen und sozialen Folgen wahrscheinlich wären. Die Nachfrage nach ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die ohne eine mögliche Umnutzung weitergeführt werden sollen, ist gering. Der Standort würde voraussichtlich mittel- bis langfristig ungenutzt bleiben.

Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben demgegenüber erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

## **2.3      Landschaftspflegerische Bilanzierung zu Eingriff und Ausgleich**

Entsprechend der Angaben zum Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden (siehe Kap. 1.1) ergibt sich, unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen nachfolgende Flächenbilanz:

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

Darstellung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG, die durch Ausgleich und Ersatz wiederhergestellt werden können:

Mischgebiet (3.681 m<sup>2</sup>) mit GRZ<sub>Max</sub> 0,75: 2.761 m<sup>2</sup>

- davon 1.650 m<sup>2</sup> Bestandsflächen (Gebäude, Nebenanlagen, etc.)
- davon 1.100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung von Streuobstwiese  
mit Faktor 1:2 2.400,00 m<sup>2</sup>
- davon 11 m<sup>2</sup> Neuversiegelung von Feldgehölzstrukturen  
heimischer Baumarten (*keine Beseitigung von Hochstämmen*)  
mit Faktor 1:1,5 16,50 m<sup>2</sup>

---

**Eingriff gesamt** **= 2.416,50 m<sup>2</sup>**

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

Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG, die im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind (7.865 m<sup>2</sup>):

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 3.539 m<sup>2</sup>

- davon Sicherung vorhandener Feldgehölzstrukturen heimischer  
Baumarten, Gebüschstreifen heimischer Arten und Baumreihe  
mit pauschalen Faktor 5:1<sup>3</sup> 707,80 m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 4.610

- davon Anlegen einer Streuobstwiese durch Pflanzung von  
16 hochstämmigen Obstbäumen mit Faktor 1:100 1.600,00 m<sup>2</sup>
- davon Anlegen einer Streuobstwiese durch extensive Pflege der  
Wiesenfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung vorhandener  
Gehölzstrukturen mit Faktor 10:1 125,00 m<sup>2</sup>

---

**Ausgleich gesamt** **= 2.432,80 m<sup>2</sup>**

<sup>3</sup> Hier ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung dem dauerhaften Erhalt vorhandener Gehölze aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten vorbehalten bleibt und somit eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung eingeschränkt wird. Eine Bebauung, Geländeregulierung und Nutzungsänderung der Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

**Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Eingriff	2.416,50 m <sup>2</sup>
Kompensationsmaßnahmen	- 2.432,80 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz gesamt</b>	<b><u>= + 16,30 m<sup>2</sup></u></b>

Durch die vereinbarten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

**2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die oben aufgeführte Bilanzierung stellt klar, dass durch die vereinbarten Minimierungs- und ersatzmaßnahmen der verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

**2.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Rückhalt von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Gehölzbiotope,
- Wiederherstellung der ökologischen Funktion einer Streuobstwiese.

### 2.4.2 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch sind verschiedene Vorbelastungen einwirkend (Straßenverkehr, Landwirtschaft, allgemeines Siedlungsgeschehen), die jedoch keine relevanten Umweltauswirkungen bilden. Hauptsächlich ist, dass durch die gewerbliche Tätigkeit im Plangebiet keine wesentlichen und unzumutbaren Störungen auf den Menschen verursacht werden. Die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte kann, u.a. mit Bezug auf die Ergebnisse der Lärmmessung in der Betriebsstätte durch die BGHW, Mannheim am 23.06.2009, vom jetzigen Gewerbebetrieb eingehalten werden. Durch die Sicherung des Gehölzbestandes insbesondere zum nördlich angrenzenden Neubaugebiet „Westerberg“ (Allgemeines Wohnen) werden Lärmindernde bzw. Lärmdämpfende Strukturen vereinbart.

Auf die schutzgutbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen),
- Einbindung des Plangebietes in das übrige Siedlungsgefüge durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Abstandsfläche für den Immissionsschutz und Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung.

### Unvermeidbare Belastungen

Der durch das Planvorhaben hinzukommende Quell- und Zielverkehr kann zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung der angrenzender Baugebiete durch Abgase führen (max. 5 LKW-Anlieferungen pro Tag). Die geringe Größe der Betriebsstätte sowie die zulässige Nutzungsart (nicht störender Gewerbebetrieb mit dazugehörigem Wohnen) sollten aber zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.

### 2.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

- Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze bedeutet gleichzeitig den dauerhaften Erhalt von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten .
- Keine Einfriedung der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft bedeutet vor allem die Zugänglichkeit der vorhandenen Biotopflächen für wildlebende Tiere zu sichern.

- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung durch offene Sammlung kann zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten führen.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Anlage einer Streuobstwiese (Ersatzfläche E1) am Pfrimmerhof. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind 16 heimische Kulturobstarten zu pflanzen, extensiv zusammen mit der Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die Beseitigung eines vorhandenen Streuobstbestandes ist mit einer Reduzierung von Lebensräumen heimischer Arten zu verbinden. Diese Beeinträchtigungen durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung (Sicherung und Erweiterung der Betriebsanlagen eines mittelständischen Unternehmens) unvermeidbar.

#### **2.4.4 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Reduzierung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche auf 0,75 einschl. der Flächen für Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Vermeidungsmaßnahmen von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) im Plangebiet durch Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen),
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Anlage einer Streuobstwiese (Ersatzfläche E1) am Pfrimmerhof. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind 16 heimische Kulturobstarten zu pflanzen, extensiv zusammen mit der Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Siedlungsgebietes unvermeidbar und im Sinne des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung (Sicherung und Erweiterung der Betriebsanlagen eines mittelständischen Unternehmens) notwendig.

#### **2.4.5 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch nachfolgende Festsetzungen:

- Reduzierung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche auf 0,75 einschl. der Flächen für Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen) im Plangebiet durch Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen),
- Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. Grünmasseanteils an der nördlichen und südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Wahrung der wasserhaltenden Kräfte bzw. Oberflächenwasserrückhaltung im Plangebiet.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Ableitung des Oberflächenwassers in Zisternen zur Rückhaltung. Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes nach Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Anlage einer Streuobstwiese (Ersatzfläche E1) am Pfrimmerhof. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind 16 heimische Kulturobstarten zu pflanzen, extensiv zusammen mit der Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserretention ist an dieser Stelle der Ortslage unvermeidbar und im Sinne des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung (Sicherung und Erweiterung der Betriebsanlagen eines mittelständischen Unternehmens) notwendig.

### 2.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen verschiedene Festsetzungen reagieren:

- Reduzierung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche auf 0,75 einschl. der Flächen für Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. Grünmasseanteils an der nördlichen und südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Wahrung der wasserhaltenden Kräfte bzw. Oberflächenwasserrückhaltung im Plangebiet.
- Ableitung des Oberflächenwassers in Zisternen zur Rückhaltung. Alternativ: Herstellung einer flach anzulegenden Erdmulde (offene Sammlung) südlich des bestehenden Baumgehölzriegels für die temporäre Rückhaltung von Außengebietswasser oder Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes nach Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Anlage einer Streuobstwiese (Ersatzfläche E1) am Pfrimmerhof. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind 16 heimische Kulturobstarten zu pflanzen, extensiv zusammen mit der Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### Unvermeidbare Belastungen

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz des Gebietes. Die Baukörper besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Freiflächen, so dass das Gebiet stärker erwärmt wird als bisher und sich die Temperaturextreme ggf. verschärfen (höhere sommerliche und Tages-Temperaturspitzen). Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwässern bewirkt generell ein merkliches Absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des zu erwartenden Effektes und der bestehenden, nutzungsbedingten Vorbelastungen der Flächen ist die geringfügige Belastung der Umwelt im Sinne der Bauflächenentwicklung (Sicherung und Erweiterung der Betriebsanlagen eines mittelständischen Unternehmens) vertretbar.



### **2.3.7 Schutzgut Landschaft**

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

- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird das Anlagen einer Streuobstwiese (Ersatzfläche E1) am Pfrimmerhof, d.h. im Außenraum, vorgesehen um zu einer Aufwertung des Landschaftsraumes beizutragen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf 0,75 festgesetzt einschl. Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft sowie zum Erhalt des Ortsbildes.
- Beschränkung der Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Werbeflächen, Mülltonnenabstellflächen, etc.) zur Sicherung des Ortsbildes.
- Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Hier darf auch keine Grundstückseinfriedung erfolgen.
- Einbindung des Plangebietes in das übrige Siedlungsgefüge durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) im Plangebiet durch Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen),

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung (Sicherung und Erweiterung der Betriebsanlagen eines mittelständischen Unternehmens) unvermeidbar.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Die Ortslage Sippersfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten in verschiedenen Ortsrandbereichen entwickelt, wobei die Wohngebietsentwicklung im Vordergrund stand. Das Baugebiet „Westerberg“ sollte die Baulandnachfrage mittelfristig sicherstellen. Für die gewerbliche Entwicklung stehen zwar einzelne Restflächen auch in der Ortslage zur Verfügung, die jedoch unter der Berücksichtigung der Standortanforderungen (Größe, Zufahrtsbereiche, Vereinbarkeit mit angrenzenden Nutzungen, etc.) und des wirtschaftlichen Flächenerwerbs für den Betriebsinhaber nicht in Frage kamen. Es erfolgte 2009 die Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Außenraum zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen. Ein damit in Verbindung stehender Bauantrag ist an die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ (bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung) gebunden um genehmigt zu werden. Zur entsprechenden Klarstellung der zukünftigen Nutzungsabsicht der Grundstücke wurde der besondere Nutzungszweck „Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnen“ mit der Ortsgemeinde vereinbart, die das Planvorhaben nur nach Maßgabe der städtebaulichen Verträglichkeit zulassen möchte. Es wurden weitere Einschränkungen der Grundstücksnutzung festgesetzt (Erhalt von Gehölzstrukturen, Beschränkung der Höhenentwicklung, Gestaltung der baulichen Anlagen, etc.) um die Integration des Betriebsgeländes in das Ortsgefüge sicherzustellen. Eine Lärmmessung belegt die Vereinbarkeit der Produktionsstätte mit den angrenzenden Nutzungen. Zwar bestehen, auch in angrenzenden Ortsgemeinden, Standortalternativen, aber es ist ein elementares Entwicklungsziel der Ortsgemeinde Sippersfeld, ortsansässige, mittelständische Unternehmen in der Ortsgemeinde zu halten und in ihrer Entwicklung zu fördern, auch um bei einer Firmenabwanderung die negativen wirtschaftlichen, sozialen und ggf. demographischen Folgen für das Dorf auszuschließen.

Eine weitergehende Alternativenprüfung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird zusammen mit dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren).

### Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet und geprüft. Diese Varianten wurden im Gemeinderat ausgiebig diskutiert. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung nach Maßgabe der Verträglichkeit mit dem Ortsbild und den angrenzenden Nutzungen darstellt.

### 3.0 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange zum Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen, erarbeitet.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in den aufgeführten Gutachten und Untersuchungen überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

#### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde, Verbandsgemeindeverwaltung und Genehmigungsbehörde nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 4.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sichert die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im Außenraum zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen. Zur entsprechenden Klarstellung der zukünftigen Nutzungsabsicht der Grundstücke wurde der besondere Nutzungszweck „Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnen“ vereinbart. Die vorgesehenen Bauformen und Nutzungen orientieren sich an der Bauweise der angrenzenden Bereiche und sehen eine offene Bebauung vor. Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „Am Westerberg“ erschlossen und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Randbereiche des Betriebsgeländes werden durch vorhandene Gehölzstrukturen eingefasst, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Bestand gesichert bleiben.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der zum einen der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserneubildungsrate zu sehen. Zum anderen steht die notwendige Beseitigung eines Streuobstbestandes (überwiegend Jungbäume bis STD 20 cm) am Ortsrand zur wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung im Blickpunkt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum

Ausgleich und Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen.

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

**Sippersfeld, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**Kolb, Ortsbürgermeister**

## 5.0 Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht

---

## **6.0 Maßnahmenplan zum Umweltbericht**

---

## **7.0 Messbericht über Schallpegelmessungen der BGHW, Mannheim**

---

## F Zusammenfassende Erklärung

### 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Ortsgemeinde Sippersfeld beabsichtigte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“, um dem Wunsch der betrieblichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu entsprechen.

Eine ehemals landwirtschaftliche Betriebsstätte auf den Flurstücken 1661/2 und 1663/7 der Ortsgemeinde wird durch das Unternehmen *WHF Feuerfesttechnik, Hauptstraße 73b, Sippersfeld* seit 2009 zur (Mini-)Produktion und Lagerung von Feuerfestprodukten sowie zur Reparatur von Einbringungsmaschinen umgenutzt. Ein damit in Verbindung stehender Bauantrag wurde an die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung) gebunden um genehmigt zu werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Die zulässige Bebauung soll sich an den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen geschlossenen Ortsrandabschluss ausbilden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Sippersfeld und wird entlang der nördlichen und südlichen Grenzlinien von stark ausgeprägten Baumgehölzriegeln eingefasst. Während in südlicher Richtung zur freien Landschaft hin intensiv ackerbaulich genutzte Flächen anschließen, grenzen östlich und westlich Flächen der Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung, Mischgebiet) an. Nördlich zum Plangebiet grenzt das Baugebiet „Am Sägewerk“ an, dass am 07.04.2010 als Satzung durch den Ortsgemeinderat Sippersfeld beschlossen wurde. Das ehemalige Gelände des Sägewerks wurde hier nach dem Rückbau der Betriebsstätten für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen und wird derzeit bebaut. Topografisch stellt sich das Plangebiet als ein nach Nordosten geneigte Hangfläche dar, die zur freien Landschaft hin ansteigt.

Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Betriebsstätten im Plangebiet ist über die Straße „Westerberg“ möglich. Die verkehrliche Anbindung und der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser) liegen im Bereich der Straße „Am Westerberg“ bis zur Grundstücksgrenze.

Im Vorfeld der Planung fanden zudem Abstimmungen zum Immissionsschutz mit Trägern öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen (Lärmmessung der Betriebsstätte vom 23.06.2009 durch die Berufsgenossenschaft Handel und Warendistribution (BGHW), Prävention, Mannheim) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.



Das Plangebiet war bisher dem Außenbereich der Ortsgemeinde Sippersfeld zuzuordnen. In der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler erfolgen keine weiteren Darstellungen. Es ist daher erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden im Zuge des Planverfahren nicht erforderlich. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplan liegen, sind Eigentum des Vorhabensträgers.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Der mit dem Planvorhaben in Verbindung stehende Eingriff ist aus landespflegerischer Sicht vertretbar.

## **2. Verfahrensablauf / Verfahrensvermerke**

---

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Haselacker" in der Ortsgemeinde Sippersfeld ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich am 31.08.2011 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Am 31.08.2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 23.08.2011 (Donnerstag) bis einschließlich 10.10.2011 (Montag) lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 23.08.2011 (Donnerstag) beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 10.10.2011 (Montag) gebeten. 6 dieser beteiligten Behörden haben

Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.2013 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.03.2013. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 25.07.2013 (Donnerstag) bis einschließlich 26.08.2013 (Montag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 09.07.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 16.09.2014 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 16.09.2014 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Nach Mitteilung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde) mit Schreiben vom 15.12.2014 konnte der Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ in der vorliegenden Fassung nicht genehmigt werden, da Fehler in der Bekanntmachung zur Offenlage (fehlende Darstellung der umweltrelevanten Informationen) und im Abwägungsvorgang (Nichtbeachtung eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde) erfolgten. Zur Planheilung musste die Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Der Ortsgemeinderat Sippersfeld hat am 24.03.2015 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ vom 16.09.2014 aufgehoben und die Wiederholung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.05.2015 (Donnerstag) bis einschließlich 08.06.2015 (Montag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 27.04.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 24.09.2015 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 24.09.2015 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom \_\_\_\_\_  
Az.: \_\_\_\_\_ genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

### 3. Ergebnis der Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. „2.0 Verfahrensablauf/Verfahrensvermerke“ durchgeführt. Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (ab S. 75 ff.) einschließlich des jeweiligen Abwägungsprozesses dokumentiert.

#### Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.03.2013. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 25.07.2013 (Donnerstag) bis einschließlich 26.08.2013 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 09.07.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 12 Stellungnahmen ein. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt.

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
3.1	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern	13. August 2013		X
3.2	SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern	30. Juli 2013		Hinweise
3.3	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen			
3.4	Verbandsgemeindewerke Winnweiler			
3.5	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	27. August 2013		X

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
3.6	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden	13. August 2013		X
3.7	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern, Kaiserslautern	12. August 2013		Hinweise
3.8	SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/Weinstr.	09. August 2013		Hinweise, Forderungen
3.9	Industrie- und Handelskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
3.10	Pfalzgas GmbH, Frankenthal	17. Juli 2013		X
3.11	Landesbetrieb Mobilität, Worms	08. August 2013		X
3.12	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach	22. Juli 2013		X
3.13	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsicht, Kirchheimbolanden	19. August 2013		Hinweise
3.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Brandschutz, Kirchheimbolanden			
3.15	BUND, Mainz			
3.16	Pfälzerwaldverein e.V., Neustadt an der Weinstraße	19. Juli 2013		X
3.17	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	30. Juli 2013		
3.18	NaturFreunde Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
3.19	Naturschutzbund Deutschland, Mainz			
3.20	Pollichia e.V., Neustadt/Weinstraße			
3.21	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband, Obermoschel	30. Juli 2013		X

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 16.09.2014 durch den Ortsgemeinderat statt. Der Gemeinderat Sippersfeld ist in seiner Sitzung am 17.09.2014 den nachfolgend genannten

Abwägungsempfehlungen nach vollumfänglich Beratung gefolgt. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung dokumentiert.

## Abwägungsempfehlungen

Träger öffentlicher Belange

Naturschutzverband

Bürger

OZ 3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, RS Wasser- und Abfallwirtschaft

Stellungnahme vom 30. Juli 2013 / **Empfehlung zur Abwägung**

Regenwasserbewirtschaftung: Meine Forderung aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung hinsichtlich der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wurde nicht entsprochen. Aus den vorgelegten Unterlagen ist lediglich ersichtlich, dass auf den Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser (50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) auf den Grundstücken zurückgehalten werden soll. Das Restwasser soll über den vorhandenen Regenwasserkanal abfließen.

Es ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, in dem das anfallende Niederschlagswasser überschlägig ermittelt wird. Bei Bau von Versickerungsmulden im privaten Bereich kann das erbrachte Volumen komplett abgezogen werden. Im Gegensatz dazu kann beim Bau von Zisternen nur die Hälfte des Volumens in Ansatz gebracht werden.

Die Rückhaltung im Plangebiet wird lediglich im Zuge der Außengebietsentwässerung erwähnt. Ob tatsächlich eine zentrale Rückhaltung geplant ist muss im erforderlichen Entwässerungskonzept dargelegt werden,

Es kann erforderlich werden, dass eine Einleiterlaubnis durchgeführt wird und evtl. zusätzlich noch wasserwirtschaftliche Ausgleichsforderungen (gem. § 61, 62 LWG) erhoben werden.

Außengebietsentwässerung: Wie bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung von mir daraufhingewiesen wurde, grenzt in südlicher Richtung ein Außengebiet an das Baugebiet an. Im Zuge der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben Sie im Anschreiben mitgeteilt, dass keine Veränderung am Abfluss vorgenommen wird. Dies ist zwar richtig, jedoch war vor der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bebauung unterhalb des Außeneinzugsgebietes, die durch das Außengebietswasser gefährdet wurde. In dem textlichen Teil des Bebauungsplanes wird erläutert, dass zur Sicherheit der unterhalb liegenden Bebauung eine Erdmulde für den temporären Rückhalt von Außengebietswasser angelegt werden soll und zusätzlich sollen Drainagerohre mit Anschluss an die Rückhaltung im Plangebiet verlegt werden, Dies sollte im o.g. Entwässerungskonzept detailliert dargelegt werden.

**Nach Prüfung der o.g. Einwendungen wurde die Entwässerungskonzeption - ohne Erstellung eines eigenen Entwässerungskonzeptes - nochmals spezifiziert und der Behörde mit Schreiben vom 24.04.2014 mit der Bitte um Bestätigung vorgelegt. Die Verbandsgemeindewerke Winweiler haben die ursprünglich vorgesehene Entwässerungskonzeption gemäß Schreiben vom**

30.03.2014 ohne Bedenken bestätigt. Es wird empfohlen, die nachfolgende Entwässerungskonzeption in den Bebauungsplan aufzunehmen vorbehaltlich der einvernehmlichen Zustimmung der o.g. Behörde:

„Mit einer fortschreitenden Bebauung wie die in Rede stehende betriebliche Erweiterung (zusätzliche Überbauung von  $A = 0,13$  ha) und Umnutzung der vorhandenen Betriebsanlagen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1663/7 (Fläche von ca. 0,17 ha ist seit mehreren Jahren durch Hallenkörper, Nebengebäuden und versiegelte Flächen überbebaut), bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen. Deshalb soll, entsprechend der Bestandssituation, auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Flächen des Plangebiets anfallendes Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufgefangen (Trennsystem) und über eine bestehende Hausanschlussleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Westerberg“ abgeleitet werden.

Der Mehrabfluss des Niederschlagswassers von 15,6 l/s (Berechnungsgrundlage:  $r_{10;0,5}=200,5$  l/(s\*ha),  $\psi=0,60$ ), der durch die geplante Bestandserweiterung von ca. 0,13 ha auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1663/7 anfällt, soll durch eine entsprechend bemessene Zisterne (Bauherr beabsichtigt Einrichtung einer Zisterne für Brauchwassernutzung mit Fassungsvermögen von ca. 3-5 m<sup>3</sup>) zurückgehalten werden, wobei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ein Speichervermögen von lediglich 1 m<sup>3</sup> erforderlich wird (Berechnungsgrundlage: Drosselabfluss 2l,  $n = 0,2$ ). Der (Not-)Überlauf der Zisterne soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird über eine bestehende Hausanschlussleitung der öffentlichen Kanalisation (Hauptstraße) zugeführt. Durch die, mit der geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kläranlage zu erwarten.

Das Plangebiet einschl. der dazugehörigen Außeneinzugsgebiete A6 und A7 sind bereits im Entwurf „Gesamtkanalisation Sippersfeld“ von 1980 (siehe wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid zur Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser aus der Kanalisation der Ortsgemeinde Sippersfeld in den Sippersfelder-Bach, 08.01.1982, AZ: 72/702-01/Hau/Ds) berücksichtigt, sodass für die Bestandsgebäude kein Ausgleich der Wasserführung nach § 61/62 LWG erforderlich erscheint, da dieser bereits erbracht ist.

Das Außeneinzugsgebiet entwässert derzeit breitflächig in einen Streuobstbestand bzw. einem Baumgehölzbestand, der dem Betriebsgelände bzw. der vorhandenen Bebauung vorgelagert ist.

In der Vergangenheit wurden durch das Außengebietswasser keine Beeinträchtigungen auf dem Betriebsgelände festgestellt, da die vorgenannten Gehölzflächen („wasserhaltende Kräfte“) als Pufferzone zum Außeneinzugsgebiet wirken. Zur Sicherung dieser Entwässerungssituation (und Eingrünung der Ortslage aus landschaftspflegerischen Gründen) soll der Gehölzbestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes im vollen Umfang erhalten bleiben. Um auch langfristig eine kontrollierte Außengebietsentwässerung zu gewährleisten, wird entlang der südlichen Seite des Betriebshofes zur Sicherung der baulichen Anlagen eine Drainage eingebaut, die etwaiges Außen- bzw. Hanggebietswasser zusätzlich abfangen soll.

Das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernis gemäß § 61/62 LWG von 28 m<sup>3</sup> (überschlägige Ermittlung gemäß nachfolgender Darstellung) soll mit Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes oder durch eine zweckgebundene Ablösezahlung an die VG-Werke Winnweiler erbracht werden.

Das erforderliche Retentionsvolumen gemäß §§ 61/62 LWG wird nach folgender Formel berechnet:

$$V_{\text{erf}} = F_N \times A \times (\Psi_2 - \Psi_1)$$

Dabei sind:  $\Psi_1$  = Abflussbeiwert vor der Bebauung, im vorliegenden Fall wurde

$$\Psi_1 = 0,15 \text{ gewählt}$$

$\Psi_2$  = Abflussbeiwert des bebauten Gebietes. Über den Ansatz  $A_{\text{red}}/A$  lässt sich überschlägig ein mittlerer Abflussbeiwert ermitteln.

A = bebautes Gebiet in ha

$F_N$  = Abflussfülle in m<sup>3</sup>/ha,

hierbei wird für  $r_{15;1} = 119,4 \text{ l/(s*ha)}$  ein Wert  $F_N = 478 \text{ m}^3/\text{ha}$  berücksichtigt, der in etwa einer Häufigkeit  $n = 0,05$  entspricht.

Die kanalisiert Flächen A bzw. die reduzierte Abflussfläche  $A_{\text{red}}$  sind der Planung entnommen.

zu bebauende Fläche A = 0,132 ha

red. Abflussfläche  $A_{\text{red}}$  = 0,078 ha

$$\Psi_2 = A_{\text{red}}/A = 0,59$$

$$\text{erf. V} = 28 \text{ m}^3$$

Die Wasserversorgung wird über eine bestehende Hausanschlussleitungen bereits gewährleistet.

Die Grundzüge der Entwässerungskonzeption werden über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan rechtlich abgesichert.“



Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung A8 „Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wie folgt abzuändern:

„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und entsprechend der Bestandssituation über die bestehende Hausanschlussleitung des Regenwasserkanals in der Straße „Am Westerberg“ abzuleiten. Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, der mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, ist eine geeignete Rückhaltung mit ausreichender Dimensionierung vorzusehen.

Das Schmutzwasser wird über eine bestehende Hausanschlussleitung der öffentlichen Kanalisation (Hauptstraße) zugeführt.

Das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernis gemäß § 61/62 LWG soll über Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes oder durch eine zweckgebundene Ablösezahlung an die VG-Werke Winnweiler erbracht werden.

Hinweis: Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, das mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, wird gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ein Speichervermögen von mind. 1 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Niederschlagsrückhaltung soll über eine Zisterne (mit Brauchwassernutzung) erbracht werden.“

Anregungen sind durch Planänderung / -ergänzung zu berücksichtigen.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.7 Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 12. August 2013 / **Empfehlung zur Abwägung**

Zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ in der Ortsgemeinde Sippersfeld werden von unserer Seite keine Bedenken vorgebracht. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir regen jedoch an, den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks- und Gebäudebestand entsprechend dem beigefügten Auszug aus den Geobasisinformationen — Liegenschaftskarte im Bebauungsplan zu aktualisieren. **Zur Kenntnis genommen. Das aktuell der Verbandsgemeinde Winnweiler zur Verfügung stehende Liegenschaftskataster wird verwendet.**

**Anregungen sind berücksichtigt.**

Träger öffentlicher Belange Naturschutzverband Bürger

OZ 3.8      SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/Weinstr.

Stellungnahme vom 09. August 2013 / **Empfehlung zur Abwägung**

Ich weise darauf hin, dass gerade die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbebetrieb und Wohngebiet ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential darstellen kann. Die Anforderungen der TA-Lärm bei der Ermittlung von Geräuschemissionen durch Prognose (Nummer A.2 TA-Lärm) sind komplexer als die angeführten Lärmmessungen durch eine Berufsgenossenschaft. Bereits durch das An- und Abfahren mit einem Lkw können die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der TA-Lärm für ein Wohngebiet überschritten sein. Bei der Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan „Sägewerk“ wurde bereits damals auf das mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential hingewiesen. **Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird das Plangebiet im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, indem die Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Vorhabenspezifisch wird die zulässige Art der baulichen Nutzung nochmals deutlich eingeschränkt, indem nur ein (nicht wesentlich störender) "Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen" zulässig ist. Zur angrenzenden Wohnnutzung (Neubaugebiet), die als Allgemeines Wohngebiet einem besonderen Schutzcharakter unterliegt, wird ein 5,0 bis 11,0 m breiter Gehölzgürtel dauerhaft im Bestand festgesetzt, der als Pufferzone zur Reduzierung der Immissionen im Neubaugebiet wirken soll. Über die Lärmmessung der Berufsgenossenschaft wurde orientierend nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte grundsätzlich eingehalten werden können. Weiterhin erforderliche Vorsorgemaßnahmen sind nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, die nördlich, westlich und südöstlich anschließenden Flächen zum Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ebenfalls als Mischbauflächen ausgewiesen sind, womit bei einer Überplanung die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Nutzungsmischung, bedingt durch nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Gehöfte, stellt einen wesentlichen Charakterzug von Ortsgemeinden im ländlichen Raum dar. Sie sichern die Eigenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden und vermeiden Funktionstrennungen im Sinne der Baulandentwicklung auf der grünen Wiese. Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortsrandlage. Durch die Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes wären ggf. stärkere Belastungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Nebeneinander eines eingeschränkten Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes sind lt. Störgradsystematik nicht ausgeschlossen.**

Ich empfehle zur Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit des gewerblichen Standortes und der schutzbedürftigen Wohnung im angrenzenden Bereich ein schallschutztechnisches Gutachten

einzuholen. **Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wird, unter Berücksichtigung des gegenständlichen Planvorhabens, entbehrlich.**

**Anregungen sind berücksichtigt.**

<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 3.13 Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsicht, Kirchheimbolanden		

Stellungnahme vom 19. August 2013 / **Empfehlung zur Abwägung**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ werden von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde keine Einwendungen erhoben. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir verweisen jedoch auf die Forderung die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die aktuellen Rechtsgrundlagen, nach Satzungsbeschluss, auf der zu genehmigenden Planurkunde zu ergänzen. **Zur Kenntnis genommen.**

Dem Planersteller wird die Überprüfung und der Abgleich der festgesetzten Dachneigungen im Teilbereich B zu den beabsichtigten Ausführungsangaben der eingereichten Bauantragsunterlagen empfohlen. **Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung B1 b zur ‚Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen‘ ist hinsichtlich der Dachneigung im Sinne eines offenen Gestaltungsspielraums für den Bauherrn und im Abgleich der Bestandssituation wie folgt abzuändern:**

**„Im Teilbereich B sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis max. 25° zulässig“**

**Anregungen sind durch Planänderung/-ergänzung zu berücksichtigen.**

Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Nach Mitteilung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde) mit Schreiben vom 15.12.2014 konnte der Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ in der vorliegenden Fassung nicht genehmigt werden, da Fehler in der Bekanntmachung zur Offenlage (fehlende Darstellung der umweltrelevanten Informationen) und im Abwägungsvorgang (Nichtbeachtung eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde)

erfolgten. Zur Planheilung erfolgte die Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Der Ortsgemeinderat Sippersfeld hat am 24.03.2015 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ vom 16.09.2014 aufgehoben und die Wiederholung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 beschlossen. Die Forderungen der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.08.2013 (Kreisverwaltung Kirchheimbolanden) wurden in die Entwurfsfassung für die nachfolgende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollumfänglich nach Abstimmung mit der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.05.2015 (Donnerstag) bis einschließlich 08.06.2015 (Montag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 27.04.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt.

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
3.22	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern	19. Mai 2015		X
3.23	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum – Westpfalz, Kaiserslautern	04. Mai 2015		X
3.24	SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern	29. Mai 2015		X
3.25	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	18. Mai 2015		Hinweise

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
3.26	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Speyer	11. Mai 2015		Hinweise
3.27	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen/Rhein	08.Juni 2015		X
3.28	Verbandsgemeindewerke, Winnweiler			
3.29	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden			
3.30	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Kreisbauamt, Kirchheimbolanden			
3.31	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden	01. Juni 2015		Hinweise
3.32	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
3.33	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden			
3.34	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden			
3.35	Vermessung- und Katasteramt Westpfalz, Kusel	27. Mai 2015		Hinweise
3.36	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d. Weinstraße	13. Mai 2015		Hinweise
3.37	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern			
3.38	Pfalzgas, Frankental	08. Mai 2015		Hinweise
3.39	Kabel Deutschland, Neistadt	08.Juni 2015		X
3.40	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern	07. Mai 2015		Hinweise
3.41	Landesbetrieb Mobilität, Worms	21. Mai 2015		Hinweis
3.42	Zweckverband Wasserversorgung, Weilerbach			
3.43	Verkehrsverbund Rhein – Neckar, Kaiserslautern			

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
3.44	Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mainz			
3.45	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, Neustadt a.d. Weinstraße	05. Juni 2015		X
3.46	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie			
3.47	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	01. Juni 2015		X
3.48	Landesjagdverband Rheinland- Pfalz, Gensingen	26. Mai 2015		Hinweise
3.49	Natur Freunde Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
3.50	Landesverband Rheinland-Pfalz, Mainz			
3.51	Polichia, Neustadt			
3.52	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel	01. Juni 2015		X
3.53	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz			

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 24.09.2015 durch den Ortsgemeinderat statt. Der Gemeinderat Sippersfeld ist in seiner Sitzung am 24.09.2015 den nachfolgend genannten Abwägungsempfehlungen nach vollumfänglich Beratung gefolgt. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung dokumentiert.

## Abwägungsempfehlungen

 Träger öffentlicher Belange Naturschutzverband Bürger

OZ 3.25 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Stellungnahme vom 18. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

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

Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Unter dem Haselacker" und der dazugehörigen Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. **Zur Kenntnis genommen.**

Boden und Baugrund - allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und - 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. **Zur Kenntnis genommen. Auf das einschlägige Regelwerk für Erdarbeiten wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter Pkt. C4. 'Baugrund' ausführlich hingewiesen. Eine zusätzliche Änderung oder Ergänzung der Hinweise erscheint nicht notwendig.**

Boden und Baugrund - mineralische Rohstoffe: Keine Einwände. **Zur Kenntnis genommen.**

Radonprognose: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

**Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht. Jedoch muss die Ortsgemeinde als Träger der Planungshoheit auf potentielle Gefahrenpfade im Zuge der Bebauungsplanaufstellung vorbeugend reagieren (u.a. Haftungsausschluss). Dem Vorhabenträger wurde von Seiten des Ingenieurbüros die Stellungnahme des LGB mitgeteilt mit der Bitte um weitere Beachtung (v.a. im Zuge der Herstellung von Wohnbauflächen). Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger wird empfohlen, folgenden Hinweis ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan unter Pkt. C4. "Baugrund/Radon" zu übernehmen bzw. zu ergänzen:**

**"Die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet sind zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon erhöht (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vorkommen kann. Hier sind auch Überschreitungen dieser Richtwerte (>100 kBq/cbm) an tektonischen Bruchzonen und Klüftzonen denkbar. Es werden vor einer weitergehenden Bebauung des Plangebietes individuelle und objektorientierte Untersuchungen hinsichtlich der tatsächlichen Radonbelastung empfohlen um gezielt bauliche Schutzvorkehrungen zu vereinbaren. Entsprechende objekt-optimierte Vorsorgekonzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können auch den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht."**

**Die Anregungen der Behörde sind durch eine Ergänzung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.**



Träger öffentlicher Belange Naturschutzverband Bürger

OZ 3.26 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Speyer

Stellungnahme vom 11. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

In der Fundstellenkartierung sind für den unmittelbaren Bereich des Plangebiets keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. **Zur Kenntnis genommen.**

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie-Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen zwecks ggf. notwendiger Überwachung.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn nicht von Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.
4. Sollten 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.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege. **Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter (C1) ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger  
OZ 3.31 Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde,  
Kirchheimbolanden

Stellungnahme vom 01. Juni 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ werden von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde keine Einwendungen erhoben. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir verweisen jedoch weiter auf die Forderung die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die aktuellen Rechtsgrundlagen, nach Satzungsbeschluss, auf der zu genehmigenden Planurkunde zu ergänzen. **Zur Kenntnis genommen. Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird die abschließende Ausfertigung des Bebauungsplanes zwischen der VG-Verwaltung und dem Ingenieurbüro abgestimmt und ausgefertigt.**

**Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger  
OZ 3.35 Vermessung- und Katasteramt Westpfalz, Dienstort Kusel

Stellungnahme vom 27. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Zur o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ in der Ortsgemeinde Sippersfeld werden von unserer Seite keine Bedenken vorgebracht. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir regen jedoch an, den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks- und Gebäudebestand gemäß Liegenschaftskataster zu aktualisieren. **Zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird das aktuell von der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler zur Verfügung gestellte Liegenschaftskataster verwendet.**

Bezüglich Ausgestaltung des Bebauungsplanes oder der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Copyright gilt folgender Hinweis: Mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/Kommunen) aus dem Jahr 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasisdaten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdaten-Verarbeiter (z. B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben. Es obliegt der Kommune, den Auftragnehmer zur Einhaltung der Nutzungsbedingungen, gemäß Anlagen 5 und 6 zum Gesamtvertrag, zu verpflichten. Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“. Im vorliegenden Fall wurde als Grundlage die Liegenschaftskarte und/oder die topographische Karte verwendet, ohne den korrekten Hinweis. Wir bitten Sie diesen anzubringen. **Eine redaktionelle Korrektur der Angabe der Quelldaten auf der Planurkunde des Bebauungsplanes ("Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)") wird erforderlich.**

**Eine Ergänzung der Planurkunde als redaktioneller Hinweis (Angabe der Quelldaten für Liegenschaftskataster) gegenüber der bisherigen BPL-Entwurfssfassung wird erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.36 Struktur und Genehmigungsdirektion Süd , Gewerbeaufsicht,  
Neustadt a.d. Weinstraße

Stellungnahme vom 13. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Ich weise darauf hin, dass gerade die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbebetrieb und Wohngebiet ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential darstellen kann. Die Anforderungen der TA-Lärm bei der Ermittlung von Geräuschimmissionen durch Prognose (Nummer A.2 TA-Lärm) sind komplexer als die angeführten Lärmmessungen durch eine Berufsgenossenschaft. Bereits durch das An- und Abfahren mit einem Lkw können die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der TA-Lärm für ein Wohngebiet überschritten sein. Bei der Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan „Sägewerk“ wurde bereits damals auf das mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential hingewiesen. **Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird das Plangebiet im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, indem die Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Vorhabensspezifisch wird die zulässige Art der baulichen Nutzung nochmals deutlich eingeschränkt, indem nur ein (nicht wesentlich störender) "Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen" zulässig ist. Zur angrenzenden Wohnnutzung (Neubaugebiet), die als Allgemeines Wohngebiet einem besonderen Schutzcharakter unterliegt, wird ein 5,0 bis 11,0 m breiter Gehölzgürtel dauerhaft im Bestand festgesetzt, der als Pufferzone zur Reduzierung der Immissionen im Neubaugebiet wirken soll. Über die Lärmmessung der Berufsgenossenschaft wurde orientierend nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte grundsätzlich eingehalten werden können. Weiterhin erforderliche Vorsorgemaßnahmen sind nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, die nördlich, westlich und südöstlich anschließenden Flächen zum Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ebenfalls als Mischbauflächen ausgewiesen sind, womit bei einer Überplanung die Ausweisung eines**

Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Nutzungsmischung, bedingt durch nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Gehöfte, stellt einen wesentlichen Charakterzug von Ortsgemeinden im ländlichen Raum dar. Sie sichern die Eigenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden und vermeiden Funktionstrennungen im Sinne der Baulandentwicklung auf der grünen Wiese. Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortsrandlage. Durch die Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes wären ggf. stärker Belastungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Nebeneinander eines eingeschränkten Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes sind lt. Störgradsystematik nicht ausgeschlossen.

Ich empfehle zur Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit des gewerblichen Standortes und der schutzbedürftigen Wohnung im angrenzenden Bereich ein schallschutztechnisches Gutachten einzuholen. **Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wird, unter Berücksichtigung des gegenständlichen Planvorhabens, entbehrlich.**

**Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.38      Pfalzgas GmbH, Frankental

Stellungnahme vom 08. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Wir danken für das o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen liegen haben. Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir bitten Sie, uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen. Als Anlage erhalten Sie von uns einen Übersichtsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügten „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. **Zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Gasleitung liegt innerhalb der Erschließungsstraße "Am Westerberg". Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Behörde einschl. Bestandsplan zur weiteren Beachtung und Verwendung vom Ingenieurbüro übermittelt. Auf die Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsunterlagen wird unter Pkt. C7. " Ver- und Entsorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation" ausführlich hingewiesen, sodass ein weiterer Hinweis auf das behördeninterne Merkblatt "Maßnahmen zum Schutz von Gasleitungen" aus städtebaulichen Gründen entbehrlich erscheint. Der Maßnahmenträger ist vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen aufgefordert, sich mit den zuständigen**

Versorgungsträgern bzw. den betroffenen Betriebsabteilungen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die Versorgungsträger sind an der Ausführungsplanung zu beteiligen.

Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.40      Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 07. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2  
67433 Neustadt a.d. Weinstraße  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Telekommunikationsleitung liegt innerhalb der Erschließungsstraße "Am Westerberg". Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Behörde einschl. Bestandsplan zur weiteren Beachtung und Verwendung vom Ingenieurbüro übermittelt. Auf die Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsunterlagen wird unter Pkt. C7. " Ver- und Entsorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation" ausführlich hingewiesen, sodass ein weiterer Hinweis auf die Nutzungsbedingungen der Telekom aus städtebaulichen Gründen entbehrlich erscheint. Der Maßnahmenträger ist vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen aufgefordert, sich mit den zuständigen Versorgungsträgern bzw. den betroffenen Betriebsabteilungen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die Versorgungsträger sind an der weiteren Ausführungsplanung zu beteiligen, sodass auch die Freihaltung der Telekommunikationslinien auf dem Privatgrundstück gezielt abgestimmt werden können.

Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.41      Landesbetrieb Mobilität, Worms

Stellungnahme vom 21. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Wir verweisen inhaltlich auf unsere vorausgegangenen Stellungnahmen und teilen mit, dass darüber hinaus seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Haselacker" der Ortsgemeinde Sippersfeld bestehen. **Zur Kenntnis genommen. In früheren Verfahrensschritten wurden ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen der Behörde vorgetragen, da das Plangebiet nicht direkt an das klassifizierte Straßennetz angrenzt.**

Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 3.48      Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Gensingen

Stellungnahme vom 26. Mai 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Bei diesem B-Plan handelt es sich um eine erneute Offenlegung, um rechtlich vorhandene Mängel der Vorplanung zu beseitigen. Aus diesem Grund konnte der Plan von der KV DOB bisher nicht genehmigt

werden. Im Baugebiet soll eine betriebliche Erweiterung einer Firma erfolgen, die feuerfeste Produkte herstellt und lagert. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen wurden in der neuen Offenlegung beachtet und werden durch entsprechende Maßnahmen künftig vermieden bzw. minimiert. Kritisch zu sehen sind die nicht gänzlich zu vermeidenden Schallimmissionen, die zwar im rechtlich zulässigen Rahmen bleiben sollen. Die Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet sollte im Interesse einer späteren Konfliktvermeidung zur weitgehenden Schallreduzierung verpflichten. Bei entsprechender Beachtung und Durchführung der Auflagen bestehen keine Bedenken gegen die Fortführung der Planung.

**Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird das Plangebiet im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen (nicht als Gewerbegebiet!), indem die Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Vorhabenspezifisch wird die zulässige Art der baulichen Nutzung nochmals deutlich eingeschränkt, indem nur ein (nicht wesentlich störender) "Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen" zulässig ist. Zur angrenzenden Wohnnutzung (Neubaugebiet), die als Allgemeines Wohngebiet einem besonderen Schutzcharakter unterliegt, wird ein 5,0 bis 11,0 m breiter Gehölzgürtel dauerhaft im Bestand festgesetzt, der als Pufferzone zur Reduzierung der Immissionen im Neubaugebiet wirken soll. Über die Lärmmessung der Berufsgenossenschaft wurde orientierend nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte grundsätzlich eingehalten werden können. Weiterhin erforderliche Vorsorgemaßnahmen sind nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winweiler, die nördlich, westlich und südöstlich anschließenden Flächen zum Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ebenfalls als Mischbauflächen ausgewiesen sind, womit bei einer Überplanung die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Nutzungsmischung, bedingt durch nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Gehöfte, stellt einen wesentlichen Charakterzug von Ortsgemeinden im ländlichen Raum dar. Sie sichern die Eigenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden und vermeiden Funktionstrennungen im Sinne der Baulandentwicklung auf der grünen Wiese. Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortsrandlage. Durch die Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes wären ggf. stärkere Belastungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Nebeneinander eines eingeschränkten Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes sind lt. Störgradsystematik nicht ausgeschlossen.**

**Eine Planänderung/-ergänzung der bisherigen BPL-Entwurfssfassung ist nicht erforderlich.**