

Satzung

Ortsgemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Zum Hochwaldblick Teil B“

Aufgestellt: Rockenhausen, im August 2022

mb.ingenieure GmbH
Morbacherweg 5
67906 Rockenhausen
Tel. 06361 9215-0
info@mbingenieure-gmbh.de
www.mbingenieure-gmbh.de

mb•ingenieure

Kompetenz & Innovation

Auftraggeber : Ortsgemeinde Steinbach
vertreten durch Susanne Röß (Ortsbürgermeister)
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Projekt : Ortsgemeinde Steinbach
Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“

Erstellt durch : mb.ingenieure GmbH
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1	Bebauungsplan (<i>Entwurf</i>)	1.01
2	Begleitheft zum Bebauungsplan	
	Textliche Festsetzungen	
	Begründung mit Umweltbericht	
	Zusammenfassende Erklärung	
3	Fachbeitrag Naturschutz	

Ortsgemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Zum Hochwaldblick Teil B“

2. Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Steinbach, den

Entwurfsverfasser:

.....
Susanne Röß, Ortsbürgermeisterin
Ortsgemeinde Steinbach

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen

Beilage 2 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 11. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 12. Öffentliche und private Grünflächen
- A 13. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben
- A14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- C 6. Brandschutz / Trinkwasser
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Erdwärme
- C.9 Kampfmittel

- C 10. Siedlungsentwässerung
- C 11. Schalltechnisches Gutachten
- C 12. Nachrichtliche Übernahme

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

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

F Umweltbericht

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

G Zusammenfassende Erklärung

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

Textliche Festsetzungen

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert am 15. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 5151) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

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

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird ein **„Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt, welches vorwiegend zum Wohnen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstelle und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.
- c. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“** festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungsräume sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen.

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Mischgebiet MI:

Grundflächenzahl	:	0,5 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	1,0 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	III

Fläche für Gemeinbedarf:

Grundflächenzahl	:	0,9 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	I

- b. Die maximale Firsthöhe für das MI und für die Fläche für Gemeinbedarf wird mit 12,00 m über Oberkante Straßenniveau der Friedhofstraße festgesetzt.
- c. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.
- d. Im Plangebiet darf für das MI die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

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

- a. Nach §22 Abs. 1 Bau NVO wird für das Mischgebiet und für die Fläche für Gemeinbedarf eine offene Bauweise festgesetzt d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Für das MI sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.
- c. Für die Fläche für Gemeinbedarf sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

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

- d. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- e. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

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

- f. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße), in den Seitenabständen jedoch maximal bis zur rückwärtigen Baugrenze.
- g. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) als Freihaltestreifen einhalten.
- h. Je Wohneinheit (Wohnung) ist eine Fläche für mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- i. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit drei Wohneinheiten (Wohnungen) festgesetzt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet über die „Friedhofstraße“ erschlossen.
- b. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ zur Sicherung der Erreichbarkeit der angrenzenden Gärtnerei festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt.
- c. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wird im Plangebiet festgesetzt.

A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

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

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

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. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.
- d. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- e. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- f. Die östlich gelegene Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und soll somit als Ortsrandeingrünung fungieren. Auf dieser Fläche sind als Ausgleichsmaßnahme A1 4 standortgerechte, heimische Obstbäume als ortsrandsbildende Baumreihe sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten. Es sind zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- g. Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu

ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.

- h. Im vorliegenden Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt unmittelbar ein Gärtnereibetrieb („Karlin“) an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche mit dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß § 18. BImSchV durchgeführt. Unter A 13 sind die Maßnahmen zu entnehmen.
- i. Als Ersatzmaßnahme E1 wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücks-Nummer 1783 in der Gemarkung Steinbach als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist demnach ökologisch und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
- Auf der Fläche ist ein Gehölzriegel mit 8 standortgerechte, einheimische Obstbäume und 50 Sträucher fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
 - Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- j. Als weitere Ersatzmaßnahme E 2 sind vier Nistkästen auf der gekennzeichneten externen Ausgleichsfläche anzubringen.
- k. Als Ersatzmaßnahme E 3 sind zwei Greifvogelstangen auf der externen Ausgleichsfläche mit der Flurstück-Nr. 1783 zu installieren.
- l. Als Ersatzmaßnahme E 4 sind vier Lesesteinhaufen im Randbereich der Ersatzfläche anzulegen.

A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Abböschungen, erforderliche Stützmauern und Betonrückenstützen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

A 11. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde seitens der WVE GmbH Kaiserslautern eine Entwässerungsplanung (Stand Februar 2022) erarbeitet, in welcher die Entwässerung des kompletten Baugebietes Teil A und Teil B geregelt ist. Hierfür wird auf die Planung der WVE GmbH verwiesen.

Das Schmutzwasser wird demnach mit einem bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Für die Niederschlagswasserableitung wird ein neuer Regenwasserkanal verlegt und ein Rückhaltebecken auf dem Flurstück-Nr. 1783 errichtet. Das Niederschlagswasser der Grundstücke Nr. 1-4 im Teil B (Mischgebiet) wird an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück für das Feuerwehrhaus (Fläche für Gemeinbedarf) enthält keinen Anschluss an den Regenwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gespeichert und für Brauchwasserzwecke der Feuerwehr genutzt werden. Die Zisterne enthält einen Notüberlauf. Das Überlaufwasser (auch nach Starkregenereignissen) soll in die benachbarte Grünfläche, welches die Zweckbestimmung „Oberflächenwasserbewirtschaftung“ enthält breitflächig eingeleitet werden.

A 12. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Ortsrandbegrünung im Plangebiet wird gemäß Eintrag in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Oberflächenwasserbewirtschaftung“ ist die dauerhafte Pflege, Bepflanzung und Unterhaltung zu gewährleisten.

Die externe Ersatzfläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

A 13. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im südlichen Teilbereich ist die Umsetzung von aktiven (Bspw. Heckenbepflanzung, etc.) und passiven (Bspw. Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung) Schallschutz erforderlich (vgl. Schallgutachten vom 18.05.2018). Auf den Flächen, auf welchen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichnung festgesetzt sind, sind bei Neubauten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten zu nutzen, um Wohn- und Schlafräume in den lärmabgewandten Bereichen zu errichten. Von der Umsetzung des passiven Schallschutzes können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Es werden folgende passive Maßnahmen festgesetzt:

- Für die zukünftigen Gebäude im unmittelbaren angrenzenden Bereich zum Gärtnereibetrieb dürfen an den Gebäudeseiten, an denen die Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 möglich sind keine Fenster oder nur nicht öffnende Fenster in schutzbedürftigen Räumen errichtet werden
- An der Süd-, Ost- und Westseite der Gebäude sind vorzugsweise Neben-, Betriebs- oder Lagerräume etc. anzuordnen
- Fenster der schutzbedürftigen Räume müssen an der Nordseite angeordnet werden
- Unmittelbar in östliche sowie westliche Richtung im Bereich des Erschließungsweges der Gärtnerei sind keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig
- Für die zukünftige Bebauung besteht die Möglichkeit die Gebäude in Form einer Winkelbauweise bzw. Riegelform zu erstellen, allerdings ist zu beachten, dass sich die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gärtnereibetrieb sowie vom Erschließungsweg abgewandte Seite befinden

A 14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Mittelspannungskabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Mittelspannungskabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung ist nicht gestattet und sind alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

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

Dachform und Dachneigung:

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

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im rückwärtigen Bereich sowie zur Straßenseite hin mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

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

- a. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder – schüttungen sind unzulässig. Begrünte "Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil (Mindestflächenanteil/Mutterbodenfläche) von mindestens 65 % sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und/ oder Lagerfläche ist untersagt.
- c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig, soweit die

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße sowie in Einmündungsbereichen gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

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

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

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

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

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

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

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblätter 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.

C 4 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

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

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

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

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

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ 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 Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Über das Plangebiet verläuft außerdem eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

C 5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

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

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

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

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

Für den Bereich ist eine Löschwassermenge von min. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 h gemäß DVGW W405 sicherzustellen.

C 7 Sonstige Unklarheiten

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

C 8 Erdwärme

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

C 9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren. Am 18.01.2019 wurde von der Firma „Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH“ aus Estenfeld eine Auswertung bezüglich der Kampfmittel durchgeführt.

Nach Auswertung des Plangebiets konnten keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden und gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

C 10 Siedlungsentwässerung

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde seitens der WVE GmbH Kaiserslautern eine Entwässerungsplanung (Stand Februar 2022) erarbeitet, in welcher die Entwässerung des kompletten Baugebietes Teil A und Teil B geregelt ist. Hierfür wird auf die Planung der WVE GmbH verwiesen.

Das Schmutzwasser wird demnach mit einem bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Für die Niederschlagswasserableitung wird ein neuer Regenwasserkanal verlegt und ein Rückhaltebecken auf dem Flurstück-Nr. 1783 errichtet. Das Niederschlagswasser der Grundstücke Nr. 1-4 im Teil B (Mischgebiet) wird an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück für das Feuerwehrhaus (Fläche für Gemeinbedarf) enthält keinen Anschluss an das bestehende Regenwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gespeichert und für Brauchwasserzwecke der Feuerwehr genutzt werden. Die Zisterne enthält einen Notüberlauf. Das Überlaufwasser (auch nach Starkregenereignissen) soll in die benachbarte Grünfläche, welches die Zweckbestimmung „Oberflächenwasserbewirtschaftung“ enthält breitflächig eingeleitet werden. Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit

der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

C 11 Schallschutz

Im Zeitraum von Februar bis Juli 2020 wurde von dem Büro „Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies“ ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan durchgeführt, woraufhin die schalltechnische Immissionsprognose im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch Betriebsgeräusche des in südöstlicher Richtung gelegenen Gärtnereibetriebes ermittelt und beurteilt wurde. Das Schallgutachten wird dem Bebauungsplan entsprechend beigelegt.

C 12 Nachrichtliche Übernahme

Das Regenrückhaltebecken auf der Parzelle Nr. 1783 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Regenrückhaltefläche dient zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich. Bei einer möglichen Erweiterung des Geltungsbereiches kann die Rückhaltefläche entsprechend auch in Richtung der Ersatzmaßnahme erweitert werden. Für weitere Informationen wird auf die Entwässerungsplanung der WVE GmbH Kaiserslautern verwiesen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Steinbach, den

Für die Ortsgemeinde

.....

Susanne Röß, Ortsbürgermeisterin

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

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden.

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

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Trauben-Eiche	(Quercus robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

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

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne

- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ (A~ 0,5 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu schaffen. Es sollen vier Grundstücke für eine Neubebauung im Mischgebiet und ein Feuerwehrhaus/Feuerwehrgerätehaus auf der Fläche für Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden. Das neue Feuerwehrgerätehaus ersetzt das alte Feuerwehrgerätehaus, welches sich nördlich des Geltungsbereiches befindet. Der Bestand entspricht nicht den aktuellen Standards. Ein Neubau wird notwendig, da die Bedarfe an leistungsfähigen, modernen und auch größeren Einsatzfahrzeugen sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Ein Umbau bzw. Anbau an der Bestandsfläche ist aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes nicht realisierbar. Das freiwerdende Feuerwehrgerätehaus wird dann anderweitig von der Gemeinde genutzt. Kurzzeitige Immissionen wie das Aus- und Einrücken der Einsatzfahrzeuge, sowie der Zu- und Abgangsverkehr der Einsatzkräfte sind im Mischgebiet grundsätzlich verträglich. Im Regelbetrieb findet eine Übung pro Woche statt. Das Einsatzaufkommen liegt bei ca. 20 Einsätzen pro Jahr.

Gegenüber dem neuen Standort befindet sich das bisherige Feuerwehrhaus der Ortswehr Steinbach. Im Interesse kurzer Wege zu möglichen Einsatzorten ist eine gewisse Nähe erforderlich. Der Feuerwehrgerätehaus-Neubau beruht auf sicherheitstechnischen Überprüfungen feuerwehrtechnischer Einrichtungen (Stellplätze, Umkleideplätze). Im Rahmen des geplanten Neubaus kommt es lediglich zu einer Änderung in räumlicher Hinsicht.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche verwendet und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Das Plangebiet „Zum Hochwaldblick Teil B“ liegt am östlichen Ortsrand von Steinbach. Darüber hinaus sind nördlich des Mischgebietes ein Friedhof sowie das örtliche Feuerwehrhaus stationiert. Das Plangebiet wird östlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst (überwiegend Ackerflächen). Südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gärtnerei stationiert. Das Planvorhaben grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ an, welches zur baulichen Nutzung dienen soll. Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet nochmals in zwei Teilabschnitte aufgliedern. Das MI dient zur baulichen Weiterentwicklung und die Fläche für den Gemeinbedarf steht der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Steinbach zur Entwicklung eines Feuerwehrgerätehauses zur

Verfügung. Dementsprechend können einzelne Festsetzungen voneinander abweichen wie bspw. die GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse.

Mit dem Bebauungsplan soll daher auf Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Steinbach zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken weitergeführt werden. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“.

E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Hochwaldblick Teil B“ umfasst entsprechend der aktuellen Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, 2022) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 221/3, 221 (teilweise), 220/2 (teilweise), 220 (teilweise), 219 (teilweise) und 201/1 (teilweise) und weist somit eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha auf. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen, den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler entwickelt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich beim Flächennutzungsplan nicht um ein parzellenscharfes Instrument handelt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler ist ein Teil der Fläche des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ (Vorentwurfsfassung, Stand: 11/2020) dargestellt, sodass der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Verbandsgemeinde hat bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den oben genannten Geltungsbereich eine Neuausweisung (St 6) als „Gemischte Baufläche“ vorgesehen. Jedoch ist eine Anpassung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes im Zuge der weiteren Fortschreibung notwendig, da sich nicht der komplette Geltungsbereich in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet. Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, welche ebenfalls in der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst werden muss. Das ehemalige örtliche Feuerwehrwehrhaus bzw. die ehemalige Gemeindebedarfsfläche im Norden des Plangebiets muss ebenfalls in der Fortschreibung berichtigt werden.

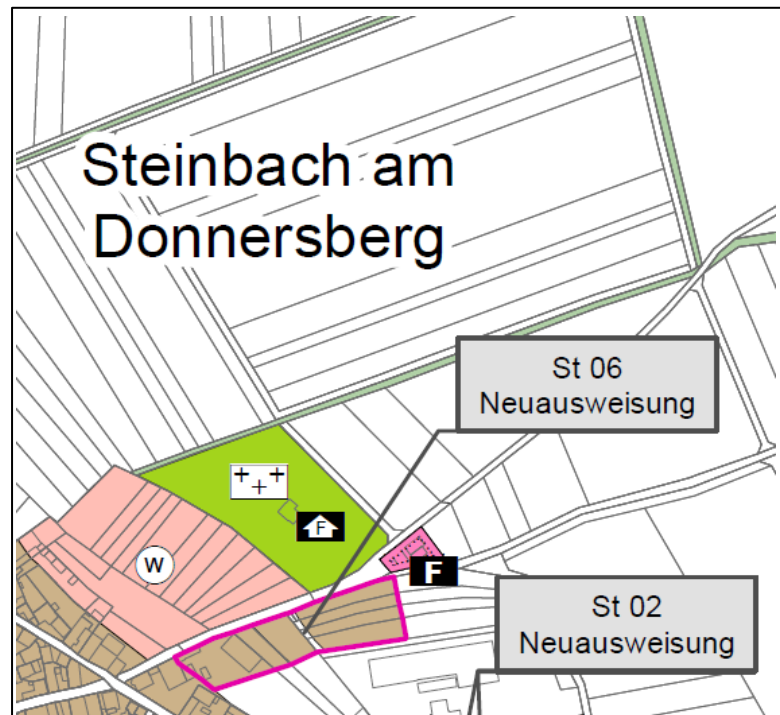


Abbildung 1: Auszug aus dem Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans
der VG Winnweiler

E 4. Planungsinhalte und Abwägung

E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung des Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sollen die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig sein. Demnach sind Vergnügungsstätte im Sinne § 4a im Plangebiet unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die unter anderem zu einer Störung der Nachtruhe im geplanten Mischgebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Hierfür wurde eine GRZ vorgeschrieben. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Errichtung von Stellplätzen im nördlichen Bereich.

Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für das Feuerwehrgerätehaus.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen werden, in dem die Grundflächenzahl GRZ für das MI mit 0,5 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,0 und für die Fläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt worden ist. Die Obergrenzen gelten nur in Baugebieten nach § 2-11 BauNVO, für andere Flächen im Bebauungsplan wie bspw. für Flächen für Gemeinbedarf gelten diese nicht. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl etwas höher festgesetzt werden muss. Deshalb wird hierfür eine GRZ von 0,9 gewählt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das MI liegt bei max. III sowie eine maximale Firsthöhe mit 12,00 m über Oberkante der Verkehrsfläche „Friedhofstraße“. Für das geplante Feuerwehrhaus ist ein Vollgeschoss vorgesehen.

Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl ($GRZ_{max} = 0,6$) im MI wird im Sinne des nachhaltigen Bodenschutzes sowie zur Steuerung der städtebaulichen Gebietsstruktur entsprechend beschränkt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf drei beschränkt.

E 4.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind für das MI ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und für die Fläche für Gemeinbedarf nur Einzelhäuser zulässig.

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

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

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens 1,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

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

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

E 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei Wohnungen soll unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern. Das Ortsgefüge, welches durch Bebauungen mit Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, bleibt in seiner Grundstruktur weiterhin erhalten.

E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Friedhofstraße“. Der gemäß Planeintrag gekennzeichnete „Privatweg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll für den öffentlichen Verkehr nicht zugänglich sein, sondern unterliegt ausschließlich der privaten Nutzung durch die bestehenden Gärtnerei im Süden. Allerdings wird ein zusätzlicher „Wirtschaftsweg“ zur Anbindung in den südlichen Bereich festgesetzt.

E 4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

E 4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; überschlägige Eingriffsbilanzierung

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

Die Plangebietsfläche unterliegt aktuell primär der ackerbaulichen Nutzung. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt, sodass sich mitunter neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft entwickeln.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende zusätzliche landschaftspflegerischen Eingriffe zu verbinden:

Eingriffe gemäß §9 Abs. 1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m ²
MI mit GRZ _{max} 0,6	2.845 m ² x 0,6 = 1.707 m ²	1:1	1.707 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,9	1.508 m ² x 0,9 = 1.357 m ²	1:1	1.357 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	206 m ²	1:0,5	103 m ²
Verlust bestimmter ökologischer Strukturen			
- Saumstreifen	218 m ²	1:1	218 m ²
- Wiesenfläche	771 m ²	1:1	771 m ²
- Brachfläche	875 m ²	1:0,5	438 m ²
Eingriff gesamt:			<u>4.594 m²</u>

Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m ²
Privates Pflanzgebot	1.289 m ²	1:1,5	1.934 m ²
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von zwei Bäumen je Grundstück			

aktuell als geringer wertiges Ackerland genutzten Flächen in ökologisch hochwertiges extensives Grünland. Die öffentliche Grünfläche weist eine Flächengröße von 440 m² auf und dient zugleich als Oberflächenentwässerung für die angrenzende Fläche der Feuerwehr.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 10 m breite „Öffentliche Grünfläche“ am östlichen Baugebietsrand dient zur Ortsrandbegrünung und ist als extensive Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 4 standortgerechte, heimische Obstbäume sowie 20 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.

Auf der Ersatzfläche E1 sind zusätzliche Maßnahmen für den Eingriff im Geltungsbereich vorgesehen. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches reicht für eine Kompensation alleine nicht aus.

Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücks-Nummer 1783 in der Gemarkung Steinbach ökologisch und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:

- Auf der Fläche sind acht standortgerechte, einheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücks-Nummer 1783 ist ein Gehölzriegel mit 8 Obstbäumen und 50 Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, gleichwertig zu pflegen und zu erhalten.

Die **Ersatzmaßnahme E 2** werden 4 Nistkästen innerhalb der Ersatzfläche 1783 angebracht, um sowohl als Bruthilfen für Vögel zu fungieren als auch für kleine Säugetiere und Insekten ein schützendes Heim zu bieten.

Auf der Ersatzfläche sind zwei Greifvogelstangen zu installieren. (**Ersatzmaßnahme E 3**).

Um zusätzliche Habitate für diverse Tier- und Pflanzenarten zu schaffen sollen vier Lesesteinhaufen inkl. Brutröhren für Vögel entsprechend den genannten Vorgaben auf den Flächen angelegt werden (**Ersatzmaßnahme 4**).

Die Ausgleichsflächen inkl. der Ausgleichsmaßnahmen stellen somit in Relation zur aktuellen Flächendarstellung eine wesentliche Aufwertung dar und fungieren gleichsam als abschließende Ortsrandeingrünung, welche einen homogenen Übergang zur freien Landschaft bildet. Der **rechnerische Kompensationsüberschuss (ca. 6.081 m²) werden auf das gemeindliche Ökokonto** für künftig anfallende Eingriffserfordernisse angerechnet.

Ergänzend werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt sowie durch die genannten Maßnahmen das Baugebiet landschaftspflegerisch und ökologisch entsprechend aufgewertet.

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) im Plangebiet durch textliche Festsetzung.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind gemäß textlicher Festsetzung auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes sowie der Ausgleichsmaßnahme A2 (Pflanzung von Obstbäumen sowie Sträuchern als Ortsrandeingrünung).
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.

- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Beachtung der schallschutztechnischen Maßnahmen
- 4 Nistkästen auf externe Ausgleichsfläche (Flurstück-Nr. 1783) anbringen.
- 2 Greifvogelstangen auf externe Ausgleichsfläche (Flurstück-Nr. 1783) installieren
- Anlegung von 4 Lesesteinhaufen am Randbereich der Ersatzfläche
- Bepflanzung von 4 Bäumen und 20 Sträuchern auf öffentliche Grünfläche.
- Bepflanzung von 8 Obstbäumen und 50 Sträucher auf die externe Ausgleichsfläche

E 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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

E 4.10 Öffentliche und private Grünflächen

Die nordöstliche Grünfläche mit der Flurstücks-Nummer 221(teilweise), 220/2 (teilweise), 220 (teilweise), 219 (teilweise) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt und steht daher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Grünfläche, welche ebenfalls als Ortsrandbegrünung im Plangebiet dient, wird gemäß Eintrag in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Oberflächenwasserbewirtschaftung“ ist die dauerhafte Pflege, Bepflanzung und Unterhaltung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll die Fläche bei größeren Starkregenereignissen oder bei einem Notfluss als Überlauf des Oberflächenwassers der Feuerwehr auf die öffentliche Grünfläche dienen.

Auf der Grünfläche sind zum weiteren 4 standortgerechte, heimische Obstbäume als ortsrandsbildende Baumreihe sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten. Es sind zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die externe Ersatzfläche wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche kategorisiert.

E 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration des Baugebietes in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Die äußere Gestalt der baulichen Anlagen wird unter anderem durch die Festsetzung der zulässigen Dachformen sowie –neigungen bestimmt.

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde. Die Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten bzw. sogenannter Steingärten dienen zum einen der Umsetzung der notwendigen Vielfalt in der Natur und zum anderen zur Vermeidung einer übermäßigen Flächenversiegelung im Neubaugebiet, welche u.a. zu einem lokalen Temperaturanstieg führen kann. Ziel der Festsetzung ist es, ausschließlich monotone, pflanzenarme „Schottergärten“ zu verhindern. Pflanzenreiche „echte“ Steingärten, die einer Vielzahl von Insekten und anderen Lebewesen einen Lebensraum bieten, hingegen sollen zulässig sein und gefördert werden.

E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	4.998 m²	100,0 %
2. Nettobauland gesamt (MI und Fläche für Gemeinbedarf)	4.352 m²	87,01 %
a) Mischgebiet Nettobauland	2.845 m²	56,92 %
- mit GRZ 0,5	1.423 m ²	28,47 %
- max. überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,6	1.707 m ²	34,15 %
b) Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	1.508 m²	30,17 %
- mit GRZ 0,9	1.357 m ²	27,15 %
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Weg“ „Wirtschaftsweg“	206 m²	4,12 %
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“	440 m²	8,80 %

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

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

E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Umweltbericht

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH (ehemals Ingenieurbüro Monzel – Bernhardt) in Rockenhausen erarbeitet.

Fachbeitrag Naturschutz

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

Schallgutachten

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt unmittelbar ein Gärtnereibetrieb („Karlin“) an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche mit dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß § 18. BImSchV, von der Ortsgemeinde Steinbach beauftragt, um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Untersuchung erfolgte anhand einer Betriebsbefragung und einer abschließenden Ausbreitungsberechnung, woraufhin die zu erwartenden Geräuschimmissionen anhand der Rasterlärnkarten nach der DIN 18005 i.V.m. TA-Lärm dargestellt wurden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 06.07.2020 fertiggestellt und daraufhin der Ortsgemeinde mitgeteilt.

Zu erwartende Geräuschimmissionen durch angrenzende Gärtnerei:

➤ **Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr)**

- 120 An- und Abfahrten von Kunden während der Öffnungszeiten zwischen 09.00 und 18.30 Uhr bzw. 21.00 Uhr
- Nutzung der Einkaufswagen durch die 120 Kunden während der Öffnungszeiten.
- Durchgehender Betrieb der Kälteanlage im Zusammenhang mit dem Kühlhaus mit einer Schalleistung von $L_w = 80 \text{ dB(A)}$.
- 2-fache An- und Abfahrt der 2 LKW > 7,5 t in Zusammenhang mit der Anlieferung

- 2 Stunden Abladung der Ware. – 60 Bewegungen der Wägelchen zur Verteilung der Ware auf dem Gelände
 - 3 Stunden Einsatz eines Traktors bzw. eines Staplers zum Abladen sowie für interne Transporte der Ware im Hofbereich der Gärtnerei
 - 2 Stunden Einsatz eines Traktors im östlichen Betriebsgelände Bereich
 - 5 Stunden Verladung in die eigenen Fahrzeuge.
 - 5-fache An- und Abfahrt von 2 Transporter (20 Transporter Bewegungen am Tag)
 - 5-fache An- und Abfahrt eines PKW zur Auslieferung der Ware (10 Bewegungen am Tag).
 - Einsatz von Freischneider im nördlichen Betriebsgeländebereich mit einer gesamt Einwirkzeit von 3 Stunden
 - 60 Minuten Einsatz eines Freischneiders auf dem südlichen Betriebsgelände.
 - Durchgehender 6-stündiger Betrieb der Töpfermaschine innerhalb der Halle im westlichen Betriebsgelände Bereich mit einem Innenpegel von $L_i = 67,8 \text{ dB(A)}$. – 60 Minuten Betrieb eines Rasenmähers im nördlichen Betriebsgelände
 - Kontinuierlicher Betrieb der Wasserpumpe an der Ostseite des Betriebsgeländes
 - Containerwechsel
 - Eine LKW-An- und Abfahrt im Zusammenhang mit Containerwechsel
- **Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr „lauteste“ Nachtstunde)**
- 2-fache An- oder Abfahrt von 2 Transporter in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr
 - 60 Minuten Verladung der Fahrzeuge in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr
 - Eine Ab- oder Anfahrt eines PKW
 - Durchgehender Betrieb der Kälteanlage im Zusammenhang mit dem Kühlhaus mit einer Schalleistung von $L_w = 80 \text{ dB(A)}$
 - Kontinuierlicher Betrieb der Wasserpumpe an der Ostseite des Betriebsgeländes

Der Tagesorientierungswert eines Mischgebietes (MI) von 60 dB(A) wird bis zu einer Tiefe von ca. 25m bis 30m in das Plangebiet von der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Zudem zeigten die Berechnungsergebnisse, dass im Plangebiet Überschreitungen des Tages- sowie Nachtorientierungswertes der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für ein Mischgebiet (MI) sowohl auf dem Höhenniveau der EG als auch auf der Höhe 1. OG sowie darüber liegender Stockwerke nicht auszuschließen sind. Weiterhin ließ sich anhand der Berechnungen feststellen, dass der Spitzenpegel eines Mischgebiets (MI) zur Nachtzeit überschritten werden könnte.

Aufgrund der zu erwartenden Gewerbe Geräuschimmissionen für den Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen zum Schallschutz angesprochen:

Planerische Maßnahmen:

- Für die zukünftigen Gebäude im unmittelbaren angrenzenden Bereich zum Gärtnereibetrieb dürfen an den Gebäudeseiten, an denen die Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 möglich sind keine Fenster oder nur nicht öffnbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen errichtet werden
- An der Süd-, Ost- und Westseite der Gebäude sind vorzugsweise Neben-, Betriebs- oder Lagerräume etc. anzuordnen
- Fenster der schutzbedürftigen Räume müssen an der Nordseite angeordnet werden
- Unmittelbar in östliche sowie westliche Richtung im Bereich des Erschließungsweges der Gärtnerei sind keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig
- Für die zukünftige Bebauung besteht die Möglichkeit die Gebäude in Form einer Winkelbauweise bzw. Riegelform zu erstellen, allerdings ist zu beachten, dass sich die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gärtnereibetrieb sowie vom Erschließungsweg abgewandte Seite befinden

Aus **schalltechnischer Sicht bestehen** somit **keine Bedenken** gegen die Neuplanung.

E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Hochwaldblick Teil B“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert am 15. September 2021 (BGBl I S. 4147, 5151)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist, zuletzt geändert am 28.09.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 8(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, zuletzt geändert 14. Juni 2021
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020 bzw. 09.06.2021
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2022; (GVBl. S. 21)
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) 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 Art. 17 des Gesetzes vom 10. September 2021; (BGBl. I S. 4147, 4153) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021; (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,

- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist,
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das durch Art. 15 G vom 27. Juli 2021 geändert worden ist,
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI):** Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022
- **Luftverkehrsgesetz** (LuftVG) vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), das zuletzt durch Art. 131 G vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436, 3481) geändert worden ist.

F Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ (A ~ 0,5 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit 4 Bauplätzen und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu schaffen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden Maßnahmen vorbereitet (Veränderung der Bodenschichten, Versiegelung), die gemäß § 1 der Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft als eingriffsrelevant zu bezeichnen sind. Somit wird im Zuge der Genehmigungsplanung die Vorlage eines Fachbeitrag Naturschutz (landschaftspflegerischer Begleitplan) erforderlich, welcher die einschlägigen Bestimmungen der § 15 und § 44 BNatSchG [1] im notwendigen Maße würdigt und somit die Belange des Naturschutzes im Planverfahren in ausreichender Weise berücksichtigt werden.

F 1. Einleitung

F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Steinbach gehört zur Verbandsgemeinde Winnweiler und liegt im Kreisgebiet Donnersbergkreis.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Steinbach, welches über die Landesstraße L394 und anschließend über die Gemeindestraße „Donnersberger Straße“ erreicht werden kann. Der Anlagenstandort selbst kann direkt über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“ erreicht werden.

Der Charakter des Plangebietes wird durch ackerbauliche Nutzung geprägt und schließt an die Bebauung in Ortsrandlage an. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten im Baugebiet unzulässig sind. Vorrangig soll das Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Der östliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Feuerwehr“ festgesetzt. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Hierfür wurde eine GRZ vorgeschrieben. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Errichtung von Stellplätzen im nördlichen Bereich. Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für das Feuerwehrgerätehaus.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen werden, in dem die Grundflächenzahl (MI= GRZ 0,5 und Fläche für Gemeinbedarf= GRZ 0,9), die Geschossflächenzahl (GFZ für MI ist 1,0), die zulässige Zahl der Vollgeschosse (max. I für Fläche für Gemeinbedarf und III für MI) sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m im Abgleich der topografischen Verhältnisse und der Sichtbeziehungen am Ortsrand festgesetzt werden. Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Steuerung der städtebaulichen Struktur ausgewiesen. In diesem Zusammenhang sollen auch Festsetzungen zur baulichen Entwicklung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen formuliert werden, die die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und den Gestaltungswillen der Bauwilligen vereinbaren. Zur Gewährleistung einer gesicherten verkehrstechnischen Erschließung des unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Gärtnereibetriebes wird der bestehende Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt und ein zusätzlicher „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen. Die Festsetzung unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sowie ein privates Pflanzgebot sollen der Gewährleistung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung und der Durchgrünung des Plangebiets dienen. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen wird die Versiegelung weiterhin reduziert.

Der zur freien Landschaft im Osten des Plangebiets festgesetzte Anpflanzstreifen auf der „Öffentlichen Grünfläche“ dient als Ausgleichsmaßnahme A1 der Eingrünung des Ortsrandes.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Eingriff 4.594 m² vorbereitet. Dieser wird durch ein privates Pflanzgebot sowie die Ausgleichsmaßnahme A1 (Eingrünung des Ortsrandes), Ausgleichsmaßnahme A 2 (Dachbegrünung), Ersatzmaßnahme E1 (Aufwertung einer Ackerfläche), Ersatzmaßnahme E2 (Einrichtung Nistkästen), Ersatzmaßnahme E3 (Installation Greifvogelstangen) und die Ersatzmaßnahme E4 (Lesesteinhaufen) kompensiert.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,5 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto-baulandes
1. Bruttofläche	4.998 m²	100,0 %
2. Nettobauland gesamt (MI und Fläche für den Gemeinbedarf)	4.352 m²	87,01 %
a) Mischgebiet Nettobauland	2.845 m²	56,92 %
- mit GRZ 0,5	1.423 m ²	28,47 %
- max. überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,6	1.707 m ²	34,15 %
b) Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	1.508 m²	30,17 %
- mit GRZ 0,9	1.357 m ²	27,15 %
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Weg“ „Wirtschaftsweg“	206 m²	4,12 %
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“	440 m²	8,80 %

Eingriffe gemäß §9 Abs. 1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensationsverhältnis	Eingriff in m ²
MI mit GRZ_{max} 0,6	2.845 m ² x 0,6 = 1.707 m ²	1:1	1.707 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,9	1.508 m ² x 0,9 = 1.357 m ²	1:1	1.357 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	206 m ²	1:0,5	103 m ²
Verlust bestimmter ökologischer Strukturen			
- Saumstreifen	218 m ²	1:1	218 m ²
- Wiesenfläche	771 m ²	1:1	771 m ²

- Brachfläche	875 m ²	1:0,5	438 m ²
Eingriff gesamt:			<u>4.594 m²</u>

Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m ²
Privates Pflanzgebot	1.289 m²	1:1,5	1.934 m ²
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von zwei Bäumen je Grundstück			
- Dachbegrünung			
MI mit GRZ_{max} 0,6	2.845 m ² x 0,4 = 1.138 m ²	}	1.289 m²
Fläche für den Gemeinbedarf			
mit GRZ 0,9	1.508 m ² x 0,1 = 151 m ²		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
A1: Umwandlung einer Ackerfläche			
→ Flächengröße öffentliche Grünfläche	440 m²		
- Herstellung von Wiesenflächen	170 m ²	1:2	340 m ²
- Herstellung von Obstbaumflächen als Ortsrandeingrünung			
(4 Stk., 1 Stk pro 60 m ²)	240 m ²	1:3	720 m ²
- Herstellung von Strauchflächen (20 Stk., 1 Stk. pro 1,5 m ²)	30 m ²	1:3	90 m ²
E1: Umwandlung einer Ackerfläche			
→ Ausgleichsfläche Fl. Nr.: 1783 auf der Gemarkung Steinbach	3.518 m²		
- Herstellung von Wiesenflächen	2.963 m ²	1:2	5.926 m ²
- Herstellung von Obstbaumflächen (8 Stk, 1 Stk. pro 60 m ²)	480 m ²	1:3	1.440 m ²
- Herstellung von Strauchflächen (50 Stk., 1 Stk. pro 1,5 m ²)	75 m ²	1:3	225 m ²
E2: Einrichtung Nistkästen	4 Stk.		

E3: Installation einer Greifvogelstange	2 Stk.	
E4: Anlegung von Lesesteinhaufen am Randbereich	4 Stk.	
Kompensation gesamt:		<u>10.675 m²</u>
<u>Kompensationsüberschuss mit Buchung auf Ökokonto:</u>		<u>+ 6.081 m²</u>

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

F 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgrundlagen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908) m.W.v 31.08.2021 bzw. 01.03.2022 geändert worden ist.

F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

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

F 2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, welche Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Für das Schutzziel Erholung ist das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage von Bedeutung.

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

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist im gesamten Gemeindegebiet von Steinbach am Donnersberg mit einem zumindest erhöhten Radonpotential (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzziel Gesundheit wird ein geotechnisches Gutachten empfohlen.

Bewertung

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

Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen unbebaute Grünflächen, Saumstreifen und Wiesenflächen sowie ackerbauliche Flächen verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen Acker-, Wiesen- und Saumflächen verloren, sodass eine Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich erfolgt. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird die Beeinträchtigung jedoch teilweise gemindert und bleibt somit in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Verkehrsgerausche

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgerauschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch die geplante Wohnbebauung vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist voraussichtlich mit einer geringfügigen Verstärkung der Schallsituation zu rechnen, die hier auch nicht abschließend quantifiziert werden kann, jedoch wird nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen gerechnet, da das Gebiet bereits durch die angrenzende Gärtnerei und deren Betriebsimmissionen geprägt ist.

Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. Hausbrand), dass im Zusammenhang mit der Ausweisung des Neubaugebiets in Verbindung steht. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Geruchsbelästigung

Wenn gleich keine erheblichen Geruchsbelästigungen von der geplanten Bebauung (u. a. Verkehr, Siedlungstätigkeit) zu erwarten sind, da sich auch hier entsprechende Beeinträchtigungen kurzfristig verflüchtigen sollten, so muss die Neubebauung vor allem die bestehende landwirtschaftliche Vorbelastung berücksichtigen. Für den Untersuchungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung

erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Gerüche aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Belästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Sicherung vor Beeinträchtigungen durch geologische Verhältnisse

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Es sind bei Grundbaumaßnahmen die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund, zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Es wird eine Messung der Radonkonzentration zur Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Lärmemissionen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt unmittelbar ein Gärtnereibetrieb („Karlin“) an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit der zu erwartenden Geräuschmissionen durch die Betriebsgeräusche mit dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß § 18. BImSchV durchgeführt. Unter A 14 sind die Maßnahmen zu entnehmen.

F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Biotoptypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Plangebietsfläche derzeit hauptsächlich intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird. Teilweise sind Wiesen- und Brachflächen aufzufinden. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Eine Bestandsaufnahme, bei der die Biotoptypen innerhalb und an den Randbereichen des Untersuchungsraums aufgenommen wurden, erfolgte im April 2020. Diese Bestandserfassung ist im Bestands- und Konfliktplan dargestellt. Auf eine gezielte floristische bzw. vegetationskundliche Aufnahme wurde verzichtet.

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

BF1	Baumreihe
BF3	Einzelbaum
BJ0	Siedlungsgehölz
BL0	Totholz
EA0	Fettwiese
HA0	Acker
HB0	Ackerbrache
HH0	Straßenböschung Damm
HJ5	Gartenbaubetrieb
HN1	Gebäude
HR0	Friedhof
HV3	Parkplatz
KC2	Ackerrandstreifen (Saumstreifen)
VA3	Gemeindestraße
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt

Die Flächen im Untersuchungsraum besitzen überwiegend anthropogen beeinflusste Gesellschaften. Die Ausbreitung von seltenen Pflanzenvorkommen (u.a. Ackerwildkräuter) beschränkt sich vorwiegend auf die Ackerrainbereiche sowie die umliegenden Gehölzstrukturen.

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

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

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort selbst (Ackerflächen) ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist. Durch die flächenhafte Versiegelung der Acker- und Wiesenflächen wird eine entsprechende Kompensation erforderlich, die durch Festsetzung verschiedener Konfliktminimierungsmaßnahmen allein nicht ausgeglichen werden kann. Mit der flächenhaften Versiegelung von Ackerflächen sind negative Auswirkungen auf die Ausbreitung von Tierarten sowie die Entwicklungsfähigkeit der übrigen Schutzgüter zu erwarten. Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten erheblich eingeschränkt. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensraumeignung entstehen. Den im näheren Umfeld befindlichen Gehölzen ist ein höherer Biotopwert zuzuschreiben (Stufe 2). Es werden jedoch im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung voraussichtlich keine Gehölzentfernungen notwendig, weswegen nicht mit negativen Auswirkungen auf diese angrenzenden Biotopstrukturen zu rechnen ist.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ und den daraus resultierenden baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen des Plangebietes:

- Keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Eine Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands der örtlichen Populationen ist sichergestellt.
- Keine Tötungen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
- Keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
- Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist somit nicht erforderlich, dem Untersuchungsraum ist eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Flora und Fauna zuzugestehen.

Tierarten / Fauna

Nachfolgend wird ein Kurzüberblick über das potentielle Arteninventar im Untersuchungsraum vermittelt (Potentialabschätzung). Dabei basiert die faunistische Untersuchung des Planungsraumes auf Annahmen, Daten- bzw. Literaturrecherchen (u.a. ARTeFAKT Messtisch 6413 Winnweiler, Planung vernetzter Biotope etc.) und Zufallsbeobachtungen, eine detaillierte zoologische Erfassung fand nicht statt. Die Untersuchungsergebnisse sollen nachfolgend hinsichtlich der relevanten Artengruppen zusammengefasst werden.

Säugetiere

Als potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum sind Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), Feldspitzmaus (*Crocidura leucodon*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Waldspitzmaus (*Sorex araneus*) und Feldspitzmaus (*Crocidura leucodon*) möglich.

Des Weiteren ist für den näheren Untersuchungsbereich das Vorkommen von diversen Fledermausarten zu erwarten, wie z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*).

Vögel

Laut Artefakt (Messtischblatt TK 25-Nr. 6413 Winnweiler) sind im Untersuchungsgebiet generell folgende Vogelarten potentiell zu erwarten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Silberreiherr	<i>Casmerodius albus</i>
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Grauspecht	<i>Picus canus</i>
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>

Graureiher	Ardea cinerea
Haubenmeise	Parus cristatus
Elster	Pica pica
Kuckuck	Cuculus canorus
Mäusebussard	Buteo buteo
Turteltaube	Streptopelia turtur
Kleinspecht	Dryobates minor
Mittelspecht	Dendrocopos medius
Buntspecht	Dendrocopos major
Feldsperling	Passer montanus
Haussperling	Passer domesticus
Mehlschwalbe	Delichon urbicum
Wacholderdrossel	Turdus pilaris
Gimpel, Dompfaff	Pyrrhula [pyrrhula] pyrrhula
Mehlschwalbe	Delichon urbica
Uhu	Bubo [bubo] bubo
Mauersegler	Cypselus apus
Nachtigall	Erithacus megarhynchos
Schwarzkehlchen	Saxicola torquata
Braunkehlchen	Saxicola [rubetra] rubetra
Mäusebussard	Buteo [buteo] buteo
Sumpfmeise	Parus communis
Weidenmeise	Parus atricapillus
Rotkehlchen	Erithacus [rubecula] rubecula
Kohlmeise	Parus [major] major
Rauchschwalbe	Hirundo [rustica] rustica
Blaumeise	Parus [caeruleus] caeruleus
Tannenmeise	Parus [ater] ater
Bachstelze	Motacilla [alba] alba
Kranich	Megalornis grus
Turmfalke	Falco [tinnunculus] tinnunculus
Habicht	Accipiter [gentilis] gentilis
Wanderfalke	Falco [peregrinus] peregrinus
Waldohreule	Asio [otus] otus
Grünfink, Grünling	Chloris chloris
Stieglitz, Distelfink	Carduelis [carduelis] carduelis

Für den Untersuchungsraum wird vor allem das Vorkommen von Offenlandarten sowie Gebüschbrütern in den umliegenden Gehölzstrukturen erwartet.

Reptilien

Der Standort „Zum Hochwaldblick Teil B“ kann für die Ausbreitung diverser Reptilienarten wie Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*, potentiell Vorkommen in trockenwarmen Gebieten mit felsig-steinigen Standorten) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, potentiell Vorkommen an sonnenexponierten, trockenwarmen Lebensräumen mit offenen Bodenstellen) bedeutsam sein. Es wurden jedoch keine Reptilienarten im Zuge der Begehungen gesichtet bzw. nachgewiesen. Ggf. fehlen trockenmauerreiche Abschnitte oder von Steinriegeln dominierte Flächen mit Hohlräumen für die Individuen.

Sonstige Arten

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Spinnen- und Laufkäferarten, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken, die vor allem trockene Habitate bevorzugen möglich, wie Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelicus sylvestris*), Großer Kohl-Weißling, (*Pieris brassicae*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Kleiner Kohl-Weißling (*Pieris rapae*), Kleines Fünffleck-Widderchen (*Zygaena viciae*), Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Schachbrett (*Melanargia galathea*) und Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelicus lineola*). Dem gegenüber ist das Vorkommen von Fischen, Weichtieren, Krebsen und Amphibien ausgeschlossen, da u.a. ein Mangel an erforderlichen (Laich-) Gewässern besteht.

Grundsätzlich ist für den gesamten Untersuchungsbereich festzuhalten, dass Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Leitarten nicht im voraussichtlichen Eingriffsbereich zu erwarten sind. Lediglich das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population im Naturraum ist möglich. Um den Prüfungsumfang für ein vergleichsweise unkritisches und kleinräumiges Vorhaben einzugrenzen, wird auf eine weitere Auseinandersetzung mit der Fauna an dieser Stelle verzichtet.

Tierarten / Fauna – Bewertung

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

Im Zuge der Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert (Bodenumlagerung), wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Schutzraum verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten im Eingriffsbereich befindliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsbereich nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsbereich relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner

nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können, das Eingriffsareal nur bedingt wertvolle Biotope aufweist und die Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen erwartet.

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

Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumeignung.

F 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Es ist zu erwarten, dass sich im Planungsgebiet oberflächennahe Sedimentgesteine des Rotliegenden auf dem Gelände befinden. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische

Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Die waldarme Kaiserstraßensenke wird durch weitverzweigte Fließgewässersysteme, Quellmulden und Talauen (als extensiv genutzte Grünlandbänder) und ackerbaulich genutzten Flächen geprägt. Die Auen und Quellmulden werden von Wiesen und Weiden, Feucht- und Nasswiesen sowie teilweise großflächigen Röhrichten und Seggenrieden geprägt, die mit strukturreichen Halboffenland-Biotopkomplexen verzahnt sind.

Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die ackerbauliche Nutzung. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der intensiven Flächenbewirtschaftung des Außenraums (tlw. intensive Landwirtschaft mit ggf. hohem Eintrag von Nähr- und Stickstoffen).

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

Bewertung

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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau von Gebäuden und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen

Bodenschichten wird beeinträchtigt sowie die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich ist. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt).

F 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser durch die allgemeine Umweltbelastung sowie die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet ist.

Bewertung

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

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

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

F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

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

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO₂-Haushalt, Siedlungsbrand). Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

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

F 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum liegt im Landschaftsraum Kaiserstraßensenke. Man findet innerhalb der Senke überwiegend Grünlandschaften. Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich, in welchem der Wechsel zwischen Offenland (Ackerland und Dauergrünland des Außenraumes) und dem Siedlungsgeschehen (angrenzende Bebauung) markant ist. Für die Kaiserstraßensenke typische und im Hinblick auf ihre landschaftsgestalterische und identitätsgebende Wirkung hervorzuhebende Elemente sind u.a.:

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

- Großflächige Streuobstwiesen.

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

Bewertung

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente, wie ackerbaulich genutzte Flächen verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich sichtbar nach außen.

Der Anlagenstandort ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand landschaftsbildprägend. Die möglichen negativen Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Siedlungs- und Landschaftsbildes werden, mit Bezug auf den Natürlichkeitscharakter, durch eine landschaftsbildschonende Ausführungsvariante und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheblich reduziert. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

F 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie 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 (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird, wodurch sich

Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen) ergeben. Es sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Bodens auszugleichen sowie neue standortgerechte Lebensstätten für verschiedene Artengruppen (v. a. Vögel, (Klein-Säuger, Reptilien) zu schaffen, die auch positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) und der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	-	0	+	0	++	0
Pflanzen	-		+	+	0	+	0	++	0
Tiere	-	+		+	0	+	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	+	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	0	0	0		0	+	0
Luft	0	+	0	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	+	0	0	+	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um den Neubau eines Mischgebietes und einer Errichtung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Immissionsbelastung der Haushalte im Mischgebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (Hausbrand, etc.), • Geminderte Naturerholung, • Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes, • Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes, • Schallschutzmaßnahmen • Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur, 	- - - -- - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung), • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Ackerflächen), 	- --
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung, • Veränderung der Bodenschichten; • umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte), • baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung), 	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserneubildung, • erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses, 	- --
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude, • lokalklimatische Erwärmung, 	- -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • gute Einsehbarkeit der Bebauung (tlw. landschaftsbildunverträgliche Nutzungen [Beleuchtung]), • Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze, 	- -
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung. 	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (gemäß Ziffer 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf 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 landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien etc.) und zum Ausgleich (z.B. Begrünung Neubaugebiet) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

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

F 2.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Privates Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebietes: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 10 m breite „Öffentliche Grünfläche“ am östlichen Baugebietsrand dient zur Ortsrandbegrünung und ist als extensive Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 4 standortgerechte, heimische Obstbäume sowie 20 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei

Mahdgänge pro Jahr erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzung hat nach der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) mit einer Dichte von im Mittel 1 Obstbaum je lfd. 10 Meter und 1 Strauch/Heister je lfd. 1,5 Meter zu erfolgen.

- Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.
- Auf der Ersatzfläche E1 sind zusätzliche Maßnahmen für den Eingriff im Geltungsbereich vorgesehen. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches reicht für eine Kompensation alleine nicht aus.
- Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücksnummer 1783 in der Gemarkung Steinbach ökologisch und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
 - Auf der Fläche sind acht standortgerechte, einheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
 - Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
 - Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 1783 ist ein Gehölzriegel mit 8 Obstbäumen und 50 Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, gleichwertig zu pflegen und zu erhalten.
- Die **Ersatzmaßnahme E 2** werden 4 Nistkästen innerhalb der Ersatzfläche 1783 angebracht, um sowohl als Bruthilfen für Vögel zu fungieren als auch für kleine Säugetiere und Insekten ein schützendes Heim zu bieten.
- Auf der Ersatzfläche sind zwei Greifvogelstangen zu installieren. (**Ersatzmaßnahme E 3**).

- Um zusätzliche Habitate für diverse Tier- und Pflanzenarten zu schaffen sollen vier Lesesteinhaufen inkl. Brutröhren für Vögel entsprechend den genannten Vorgaben auf den Flächen angelegt werden (**Ersatzmaßnahme 4**).
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 NatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung).

- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.
- Privates Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebietes: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 10 m breite „Öffentliche Grünfläche“ am östlichen Baugebietsrand dient zur Ortsrandbegrünung und ist als extensive Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 4 standortgerechte, heimische Obstbäume sowie 20 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzung hat nach der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) mit einer Dichte von im Mittel 1 Obstbaum je lfd. 10 Meter und 1 Strauch/Heister je lfd. 1,5 Meter zu erfolgen.
- Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.
- Auf der Ersatzfläche E1 sind zusätzliche Maßnahmen für den Eingriff im Geltungsbereich vorgesehen. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches reicht für eine Kompensation alleine nicht aus.
- Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücksnummer 1783 in der Gemarkung Steinbach ökologisch und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
 - Auf der Fläche sind acht standortgerechte, einheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen.

Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.

- Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

- Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 1783 ist ein Gehölzriegel mit 8 Obstbäumen und 50 Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, gleichwertig zu pflegen und zu erhalten.

- Die **Ersatzmaßnahme E 2** werden 4 Nistkästen innerhalb der Ersatzfläche 1783 angebracht, um sowohl als Bruthilfen für Vögel zu fungieren als auch für kleine Säugetiere und Insekten ein schützendes Heim zu bieten.
- Auf der Ersatzfläche sind zwei Greifvogelstangen zu installieren. (**Ersatzmaßnahme E 3**).
- Um zusätzliche Habitate für diverse Tier- und Pflanzenarten zu schaffen sollen vier Lesesteinhaufen inkl. Brutröhren für Vögel entsprechend den genannten Vorgaben auf den Flächen angelegt werden (**Ersatzmaßnahme 4**).

Unvermeidbare Belastungen

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

F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

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

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

der Baumaßnahmen entstanden sind insbesondere die unteren Bodenschichten vor dem Einbau des Oberbodens, zu lockern, falls sie nicht sogar der Planung zuträglich sind.

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Privates Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebietes: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 10 m breite „Öffentliche Grünfläche“ am östlichen Baugebietsrand dient zur Ortsrandbegrünung und ist als extensive Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 4 standortgerechte, heimische Obstbäume sowie 20 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei

Mahdgänge pro Jahr erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzung hat nach der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) mit einer Dichte von im Mittel 1 Obstbaum je lfd. 10 Meter und 1 Strauch/Heister je lfd. 1,5 Meter zu erfolgen.

- Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.
- Auf der Ersatzfläche E1 sind zusätzliche Maßnahmen für den Eingriff im Geltungsbereich vorgesehen. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches reicht für eine Kompensation alleine nicht aus.
- Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücksnummer 1783 in der Gemarkung Steinbach ökologisch und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
 - Auf der Fläche sind acht standortgerechte, einheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
 - Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
 - Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 1783 ist ein Gehölzriegel mit 8 Obstbäumen und 50 Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, gleichwertig zu pflegen und zu erhalten.
- Die **Ersatzmaßnahme E 2** werden 4 Nistkästen innerhalb der Ersatzfläche 1783 angebracht, um sowohl als Bruthilfen für Vögel zu fungieren als auch für kleine Säugetiere und Insekten ein schützendes Heim zu bieten.
- Auf der Ersatzfläche sind zwei Greifvogelstangen zu installieren. (**Ersatzmaßnahme E 3**).

- Um zusätzliche Habitate für diverse Tier- und Pflanzenarten zu schaffen sollen vier Lesesteinhaufen inkl. Brutröhren für Vögel entsprechend den genannten Vorgaben auf den Flächen angelegt werden (**Ersatzmaßnahme 4**).

Unvermeidbare Belastungen

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

F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Privates Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebietes: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 10 m breite „Öffentliche Grünfläche“ am östlichen Baugebietsrand dient zur Ortsrandbegrünung und ist als extensive Wiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 4 standortgerechte, heimische Obstbäume sowie 20 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind nur zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt und die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzung hat nach der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) mit einer Dichte von im Mittel 1 Obstbaum je lfd. 10 Meter und 1 Strauch/Heister je lfd. 1,5 Meter zu erfolgen.

- Als **Ausgleichsmaßnahme A 2** wird für das MI für die Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. Sedum- Gras- Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-20° definiert.
- Auf der Ersatzfläche E1 sind zusätzliche Maßnahmen für den Eingriff im Geltungsbereich vorgesehen. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches reicht für eine Kompensation alleine nicht aus.
- Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ ca. 3.518 m²) mit der Flurstücksnummer 1783 in der Gemarkung Steinbach ökologisch und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche nach folgenden Vorgaben durchzuführen:
 - - Auf der Fläche sind acht standortgerechte, einheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
 - - Zur Förderung der Artenvielfalt – vor allem des Blütenreichtums- soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
 - - Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 1783 ist ein Gehölzriegel mit 8 Obstbäumen und 50 Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, gleichwertig zu pflegen und zu erhalten.
- Die **Ersatzmaßnahme E 2** werden 4 Nistkästen innerhalb der Ersatzfläche 1783 angebracht, um sowohl als Bruthilfen für Vögel zu fungieren als auch für kleine Säugetiere und Insekten ein schützendes Heim zu bieten.
- Auf der Ersatzfläche sind zwei Greifvogelstangen zu installieren. (**Ersatzmaßnahme E 3**).
- Um zusätzliche Habitate für diverse Tier- und Pflanzenarten zu schaffen sollen vier Lesesteinhaufen inkl. Brutröhren für Vögel entsprechend den genannten Vorgaben auf den Flächen angelegt werden (**Ersatzmaßnahme 4**).

Unvermeidbare Belastungen

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

F 3. Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde durch die mb.ingenieure GmbH (ehemals Ingenieurbüro Monzel – Bernhardt), Rockenhausen erarbeitet.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

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

F 4.0 Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ (A~ 0,5 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu schaffen. Es sollen vier Grundstücke für eine Neubebauung im Mischgebiet und ein Feuerwehrhaus/Feuerwehrgerätehaus auf der Fläche für Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden. Das neue Feuerwehrgerätehaus ersetzt das alte Feuerwehrgerätehaus, welches sich nördlich des Geltungsbereiches befindet. Der Bestand entspricht nicht den aktuellen Standards. Ein Neubau wird notwendig, da die Bedarfe an leistungsfähigen, modernen und auch größeren Einsatzfahrzeugen sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Ein Umbau bzw. Anbau an der Bestandsfläche ist aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes nicht realisierbar. Das freiwerdende Feuerwehrgerätehaus wird dann anderweitig von der Gemeinde genutzt.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche verwendet und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Das Plangebiet „Zum Hochwaldblick Teil B“ liegt am östlichen Ortsrand von Steinbach. Darüber hinaus sind nördlich des Mischgebietes ein Friedhof sowie das örtliche Feuerwehrhaus stationiert. Das Plangebiet wird östlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst (überwiegend Ackerflächen). Südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gärtnerei stationiert. Das Planvorhaben grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ an, welches zur baulichen Nutzung dienen soll. Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet bzw. das Mischgebiet nochmals in zwei Teilabschnitte aufgliedern. Das MI dient zur baulichen Weiterentwicklung und die Fläche für den Gemeinbedarf steht der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Steinbach zur Entwicklung eines Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Dementsprechend können einzelne Festsetzungen voneinander abweichen wie bspw. die GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse.

Mit dem Bebauungsplan soll daher auf Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Steinbach zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken weitergeführt werden. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es somit

mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Umweltbericht erfasst, bewertet und bilanziert wurden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes für das vorliegende Bebauungsplanverfahren unerlässlich.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen.

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

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

Steinbach, den

Für die Ortsgemeinde:

Ortsbürgermeisterin, Susanne Röb

.....

G Zusammenfassende Erklärung

G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Ortsgemeinde Steinbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ (A~ 0,5 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu schaffen. Es sollen vier Grundstücke für eine Neubebauung im Mischgebiet und ein Feuerwehrhaus/Feuerwehrgerätehaus auf der Fläche für Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden. Das neue Feuerwehrgerätehaus ersetzt das alte Feuerwehrgerätehaus, welches sich nördlich des Geltungsbereiches befindet. Der Bestand entspricht nicht den aktuellen Standards. Ein Neubau wird notwendig, da die Bedarfe an leistungsfähigen, modernen und auch größeren Einsatzfahrzeugen sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Ein Umbau bzw. Anbau an der Bestandsfläche ist aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes nicht realisierbar. Das freiwerdende Feuerwehrgerätehaus wird dann anderweitig von der Gemeinde genutzt. Kurzzeitige Immissionen wie das Aus- und Einrücken der Einsatzfahrzeuge, sowie der Zu- und Abgangsverkehr der Einsatzkräfte sind im Mischgebiet grundsätzlich verträglich. Im Regelbetrieb findet eine Übung pro Woche statt. Das Einsatzaufkommen liegt bei ca. 20 Einsätzen pro Jahr.

Gegenüber dem neuen Standort befindet sich das bisherige Feuerwehrhaus der Ortswehr Steinbach. Im Interesse kurzer Wege zu möglichen Einsatzorten ist eine gewisse Nähe erforderlich. Der Feuerwehrgerätehaus-Neubau beruht auf sicherheitstechnischen Überprüfungen feuerwehrtechnischer Einrichtungen (Stellplätze, Umkleideplätze). Im Rahmen des geplanten Neubaus kommt es lediglich zu einer Änderung in räumlicher Hinsicht.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche verwendet und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Das Plangebiet „Zum Hochwaldblick Teil B“ liegt am östlichen Ortsrand von Steinbach. Darüber hinaus sind nördlich des Mischgebietes ein Friedhof sowie das örtliche Feuerwehrhaus stationiert. Das Plangebiet wird östlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst (überwiegend Ackerflächen). Südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gärtnerei stationiert. Das Planvorhaben grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil A“ an, welches zur baulichen Nutzung dienen soll. Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet nochmals in zwei Teilabschnitte aufgliedern. Das MI dient zur baulichen Weiterentwicklung und die Fläche für den Gemeinbedarf steht der Freiwilligen

Feuerwehr der Gemeinde Steinbach zur Entwicklung eines Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Dementsprechend können einzelne Festsetzungen voneinander abweichen wie bspw. die GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse.

Mit dem Bebauungsplan soll daher auf Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Steinbach zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken weitergeführt werden. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Gemeindestraße „Friedhofstraße“.

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

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl MI GRZ = 0,5 und für Fläche für Gemeinbedarf GRZ= 0,9; Geschossflächenzahl für das MI GFZ= 1,0 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens drei Vollgeschossen für MI und ein Vollgeschoss für die Gemeinbedarfsfläche. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 12,00 m über Oberkante Straßenniveau der Friedhofstraße festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen.

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

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

G 2. Verfahrensablauf

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.09.2019
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	23.10.2019
3.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	23.10.2019
4.	Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung)	am	23.10.2019
5.	Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am vom bis	21.10.2019 30.10.2019 02.12.2019
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	30.10.2019 02.12.2019
7.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB der Träger öffentlicher Belange und Verbände	am	13.02.2020
8.	Aufteilung des Verfahrens in Teil A und Teil B	am	13.02.2020
9.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses	am	21.02.2020
10.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	11.05.2022
11.	Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	11.05.2022
12.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats	vom bis	19.05.2022 20.06.2022
13.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB	am	15.09.2022
14.	Dieser Plan wurde vom Ortsgemeinderat Steinbach als Satzung beschlossen	am	15.09.2022
15.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
16.	Genehmigung des B-Plans bei Kreisverwaltung	am	
17.	Bekanntmachung im Amtsblatt	am	

G 3. Ergebnis der Abwägung

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2022 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Hochwaldblick Teil B“ in der Gemarkung von Steinbach gebeten.

Am 11.05.2022 wurde die Offenlage gemäß §3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom 19.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 lag der o.g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

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