

Entwurf

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

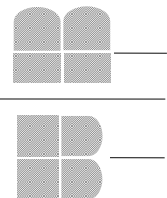
**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Vorderer Kohlhübel“**

**Aufgestellt: Rockenhausen im Dezember 2020**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

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

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

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Winnweiler  
vertreten durch Herrn R. Jacob (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Winnweiler  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Kohlhübel“
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
M. Sc. Cathérine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan ( <i>Entwurf</i> )	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung mit Umweltbericht	

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

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Vorderer Kohlhübel“**

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

Winnweiler, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
R. Jacob, Ortsbürgermeister

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

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

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
- A 11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 13. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
- A 14. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung
- A 15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

### **C Hinweise**

---

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

### **D Anhang zum Satzungstext**

---

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

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

## **F Umweltbericht**

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

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

## **Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorderer Kohlhübel"**

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

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

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

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

---

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,35 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | : | 0,7 (GFZ)  |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II         |
- b. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für Gebäude **ohne Flachdach** mit **9,50 m** über Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.
- c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für Gebäude **mit Flachdach** über die Gebäudeoberkante (Attika) auf **7,50 m** über Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt.
- d. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- e. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

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

---

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

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

---

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

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

---

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße). Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Garagen ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- c. Nebenanlagen von denen Emissionen ausgehen (bspw. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, etc.) müssen, mit Ausnahme zur Straßenseite, mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken einhalten und dürfen nicht auf die Grenze gebaut werden.
- d. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.



- e. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

---

Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten (Wohnungen), bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit (Wohnung) zulässig.

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

---

- a. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.
- b. Der in der Planurkunde gekennzeichnete Fuß- / Gehweg wird mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt.
- c. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Parkplatzfläche wird gemäß Planurkunde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

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

---

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.

#### **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. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- c. 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.
- d. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.
- e. 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.
- f. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- g. Als Ausgleichsmaßnahme A1 ist die Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Der zentrale Bereich der Fläche für den Regenrückhalt ist mit feuchten Kraut- und Hochstaudenfluren durch Initialpflanzung von Stauden gemäß der Artenliste zu bepflanzen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln.
- h. Die westlich gelegene Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Auf dieser sind als Ausgleichsmaßnahme A2 acht Bäume als ortsrandbildende Baumreihe entsprechend dem Planungseintrag 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.

- i. Als Ersatzmaßnahme E1 wird die Fläche (A ~ ca. 5.985 m<sup>2</sup>) mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil ökologisch bewirtschaftet. Die Fläche stellt sich derzeit als artenarme Fettwiese dar, welche stellenweise mit Gebüsch sowie vier Obstbäumen bewachsen ist. 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 vier 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.

#### **A 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

In der Planurkunde wird eine mit LR1 gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht für Entwässerungskanäle der Verbandsgemeindewerke Winnweiler festgesetzt. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugebietserschließung festgelegt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 3,0 m zu sichern (jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Winnweiler bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

#### **A 11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a BauGB)**

---

- a. Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde bereits ein Ortstermin mit der SGD Süd (Regionalstelle Kaiserslautern) vereinbart, an welchem im Vorfeld die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen besprochen wurden. Im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung erfolgt diese im Trennsystem. Die Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet ist so zu gestalten, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Aufgrund der vorherrschenden Situation in Verbindung mit der bestehenden umliegenden Bebauung sind lediglich reduzierte Abflussmöglichkeiten gegeben. Für die Bemessung der Regenrückhaltemaßnahmen wurde ein 100 jähriges Starkregenereignis zu Grunde gelegt. Die eigentliche Ausgestaltung der Rückhaltemaßnahme ist letztlich abhängig von den Ergebnissen des Bodengutachtens. Da grundsätzlich eine unkontrollierte Versickerung in diesem Gebiet vermieden werden sollte, ist es

erforderlich das Niederschlagswasser längst möglich in der vorhandenen Fläche zu halten. Hierdurch werden zum einen bei Starkregenereignissen die Spitzen zurückgehalten sowie das anfallende Niederschlagswasser bereits auf der Fläche zur Verdunstung gebracht, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsbereich auswirkt. Hierfür wird ein Volumen von ca. 500 m<sup>3</sup> für die Rückhaltemulden erforderlich. Die Siedlungsentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in Richtung Schulstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll leitungsgebunden zu einer östlich gelegenen Fläche abgeleitet werden, auf welcher Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant sind, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren. Der hier gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltemaßnahme kann in eine bestehende Grabenverrohrung eingeleitet werden, die über das Schulgelände der regionalen Schule verläuft und unterhalb der Turnhalle in einen offenen Graben mündet, welcher zur Alsenz führt. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich erfolgt auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. 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.

- b. Die gemäß Planeintrag in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Die Fläche ist mit feuchten Kraut- und Hochstaudenfluren durch Initialpflanzung von Stauden gemäß der Artenliste zu bepflanzen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln.

#### **A 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

### **A 13. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

---

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 11.287 m<sup>2</sup> aus den festgesetzten Flächen innerhalb des Eingriffsgebietes werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuordnung zu den künftigen Straßenverkehrsflächen (Planstraße A und Parkplatzfläche) zu 22,33 %.
- b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) zu 77,67 %.

### **A 14. 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)**

---

- a. Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans (Baugrundstücke 1, 13, 14, 15 und 16) ist die Umsetzung von aktivem (Bspw. Heckenbepflanzung, etc.) und passivem (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.
- b. Für die Baugrundstücke Nr. 1, 13, 14, 15 und 16, welche unmittelbar an der Kreisstraße K4 sowie gegenüber des Sportplatzes gelegen sind, wird festgesetzt, dass an den südlichen und westlichen Gebäudeseiten ausschließlich Schallschutzverglasung (Dreifachverglasung) verbaut werden darf.

- c. Für die Baugrundstücke Nr. 1, 13, 14,15 und 16, welche unmittelbar an der Kreisstraße K4 sowie gegenüber des Sportplatzes gelegen sind, wird festgesetzt, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume mit dem Sportplatz zugewandten Fenstern nur dann zulässig sind, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, welche der Belüftung dienen, auf der Sportplatz abgewandten Seite haben. An den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Sportanlage (Westseite) sind Fenster von Nebenräumen wie Abstellräume, Treppenhäuser, Bäder, Toiletten, etc. zulässig.

---

**A 15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

---

- d. Die gemäß Planeintrag in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Der zentrale Bereich der Fläche für den Regenrückhalt ist mit feuchten Kraut- und Hochstaudenfluren durch Initialpflanzung von Stauden gemäß der Artenliste zu bepflanzen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln.
- e. Auf der westlichen öffentlichen Grünfläche sind acht Bäume als ortsrandbildende Baumreihe entsprechend des Planungsbeitrages zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

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

### **Hinweis:**

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

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

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

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

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 5° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

#### **b. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen; Materialien**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Klinker und Edelstahl zur Verkleidung der Außenwandflächen zu verwenden. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte Materialien.

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

a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt.

b. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.

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 im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gemeindestraße "Schulstraße" gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.

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

## **C Hinweise**

### **C 1 Kulturdenkmäler**

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

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

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

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

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

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

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und 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 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

---

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

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

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

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 Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

---

**C 5 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

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

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

---

**C 6 Sonstige Unklarheiten**

---

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

---

**C 7 Erdwärme**

---

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

---

**C 8 Siedlungsentwässerung**

---

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde bereits ein Ortstermin mit der SGD Süd (Regionalstelle Kaiserslautern) vereinbart, an welchem im Vorfeld die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen besprochen wurden. Im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung erfolgt diese im Trennsystem. Die Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet ist so zu gestalten, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Aufgrund der vorherrschenden Situation in Verbindung mit der bestehenden umliegenden Bebauung sind lediglich reduzierte Abflussmöglichkeiten gegeben. Für die Bemessung der Regenrückhaltemaßnahmen wurde ein 100 jähriges Starkregenereignis zu Grunde gelegt. Die eigentliche Ausgestaltung der Rückhaltemaßnahme ist letztlich abhängig von den Ergebnissen des Bodengutachtens. Da grundsätzlich eine unkontrollierte Versickerung in diesem Gebiet vermieden werden sollte, ist es erforderlich das Niederschlagswasser längst möglich in der vorhandenen Fläche zu halten. Hierdurch werden zum einen bei Starkregenereignissen die Spitzen zurückgehalten sowie das anfallende Niederschlagswasser bereits auf der Fläche zur Verdunstung gebracht, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsbereich

auswirkt. Hierfür wird ein Volumen von ca. 500 m<sup>3</sup> für die Rückhaltemulden erforderlich. Die Siedlungsentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in Richtung Schulstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll leitungsgebunden zu einer östlich gelegenen Fläche abgeleitet werden, auf welcher Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant sind, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren. Der hier gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltemaßnahme kann in eine bestehende Grabenverrohrung eingeleitet werden, die über das Schulgelände der regionalen Schule verläuft und unterhalb der Turnhalle in einen offenen Graben mündet, welcher zur Alsenz führt. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich erfolgt auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.

## **C 9 Kampfmittel**

---

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

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Winnweiler, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**R. Jacob, Ortsbürgermeister**

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

## D Anlage zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

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

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

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

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

◆ **Sträucher**

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

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen
- ◆ **Stauden (Ausgleichsmaßnahme A1)**

Gilbweiderich	( <i>Lysimachia vulgaris</i> )
Blutweiderich	( <i>Lythrum salicaria</i> )
Mädesüß	( <i>Filipendula ulmaria</i> )
Wasserdost	( <i>Eupatarium cannabinum</i> )



Supf-Vergißmeinnicht	( <i>Myosotis palustris</i> )
Sumpfdotterblume	( <i>Caltha palustris</i> )
Sumpf-Schwertlilie	( <i>Iris pseudacorus</i> )

◆ **Saatgut**

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

## **E Begründung**

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

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Kohlhübel“ (A ca. 2,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 20 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Wi 01) in der Ortsgemeinde Winnweiler berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Winnweiler Ortslage in nordwestlicher Richtung dar. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Die Standortbedingungen des Plangebietes lassen, auch aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A63, günstige Vermarktungsmöglichkeiten erwarten. Mit der Baugebietsausweisung soll der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung und auch Auswärtiger, nach günstigem Wohnbauland mit viel Gestaltungsraum in der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kirchheimbolanden, Kaiserslautern und Mainz entsprochen werden. Zudem ist eine ca. 0,58 ha große Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser östlich des Baugebiets Bestandteil des Geltungsbereichs.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

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

Die Planungskonzeption soll zudem ggf. eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung berücksichtigen (ca. 10-15 Jahre), weshalb eine Ringerschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, welche entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über die Nord-Süd-Achse erlauben könnte.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Westlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Ca. 400 m nordwestlich grenzt das Fauna-Flora-Habitat (FFH-6313-301 Donnersberg) sowie ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (BT-6413-1326-2010 Steinbruch NW Winnweiler) und ca. 230 m nördlich der schutzwürdige "Biotopkomplex Kohlhübel" an das Plangebiet an. Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen. Das Gelände fällt nach Südosten hin von 317m ü.NN auf 314 m ü.NN , im Bereich der Rückhaltefläche auf 308 m ü.NN, leicht ab.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Winnweiler ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes soll sich in die wohnbaulich genutzte Bestandssituation der angrenzenden Bereiche einfügen und eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

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

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

Die Radonbelastung in der Bodenluft wurde durch die Firma GeoConsult Rein im Oktober 2018 geprüft. Das dazugehörige Gutachten liegt der Verbandsgemeinde Winnweiler vor.

Vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde im Mai 2018, aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baugebiets zum ansässigen Sportgelände, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches ebenfalls der Verbandsgemeinde Winnweiler vorliegt und dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vorderer Kohlhübel" umfasst entsprechend den Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, Januar 2015) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1052, 1051/3, 1051/2, 1051, 1050/2 (teilweise, derzeit: Ackerland), 1050, 1049/13, 1049/12, 1049/6 sowie 1047 (gänzlich, derzeit: Ackerland) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und vorhandenen Zäsuren berücksichtigt.

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

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist das Plangebiet als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Vorentwurfsstand 06 / 2018) ist das Baugebiet "Vorderer Kohlhübel" als geplante Wohnbaufläche enthalten, sodass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden kann.

Das Plangebiet stellt an diesem Standort eine geeignete und gut realisierbare Weiterentwicklung dar, da durch die Erschließbarkeit und aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereiches keine Eingriffe zu erwarten sind, deren Auswirkungen nicht ausgleichbar oder zu ersetzen sind.

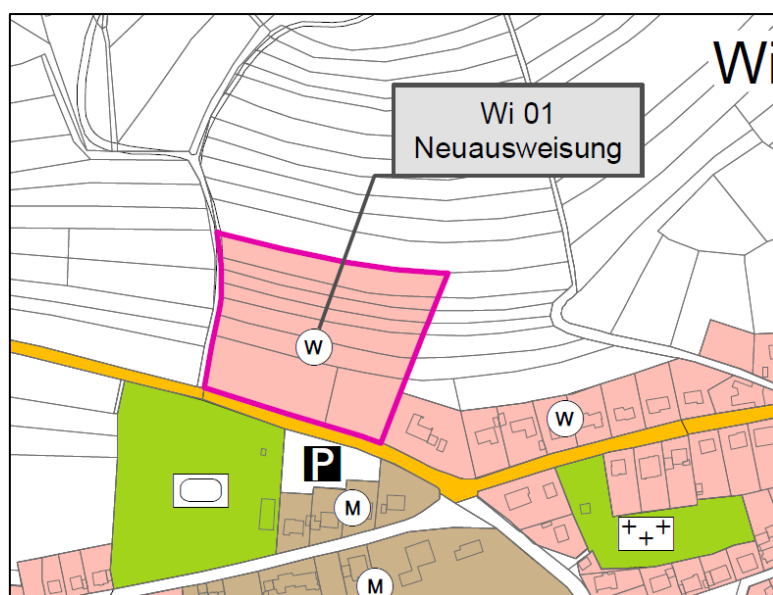


Abbildung 1: Auszug aus dem Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler mit Gegenüberstellung des geplanten Baugebietes "Vorderer Kohlhübel"

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

Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden können, stehen nicht zur Verfügung. Zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit eine Neuausweisung von Wohnbauflächen am Winnweiler Ortsrand unumgänglich.

## **E 4. Planinhalte und Abwägung**

---

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

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

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

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

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (9,5 m ü.OK Straße für Gebäude ohne Flachdach, 7,5 m ü.OK Straße für Gebäude mit Flachdach) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier,

unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und Vermeidung der Entwicklung von „kleinen Apartmenthäusern“ wird die Zulässigkeit von maximal einer Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

#### **E 4.3 Bauweise**

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

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

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

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

Um die Verkehrssicherheit und den Durchgangsverkehr in der Erschließungsstraße (Planstraße) zu gewährleisten sollen Carports grundsätzlich einen vorderen Freihaltestreifen von 1,0 m einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt für Garagen und Carports jeweils ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße (Planstraße).

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

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

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

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße“ festgesetzt. Mit einer Mindestbreite von 6,0 m können im öffentlichen Verkehrsraum die Anforderungen für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs beachtet werden. Des Weiteren wird in der Konzeption der Verkehrsflächen die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung durch einen zusätzlichen Straßenstich berücksichtigt. Zur Sicherung der Anforderungen des ruhenden öffentlichen Verkehrs wird ergänzend im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine Fläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung dient unter anderem der verkehrlichen Gebietsentlastung sowie zum Schutz der Anwohner und deren privaten Stellflächen im Falle von Sportereignissen.

#### **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 zu würdigen.

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

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wird planbegleitend ein Umweltbericht basierend auf einem Fachbeitrag Naturschutz 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 wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Westlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Ca. 400 m nordwestlich grenzt ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-6313-301 Donnersberg) sowie ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (BT-6413-1326-2010 Steinbruch NW Winnweiler) und ca. 230 m nördlich der schutzwürdige "Biotopkomplex Kohlhübel" an das Plangebiet an. Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

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

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensations- verhältnis	Eingriff in m <sup>2</sup>
12.606 m <sup>2</sup> WA mit GRZ <sub>max</sub> 0,5 m <sup>2</sup>	6.303 m <sup>2</sup>	1:1	6.303 m <sup>2</sup>
1.720 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	1.720 m <sup>2</sup>	1:1	1.720 m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup> Parkplatz, Gehweg	800 m <sup>2</sup>	1:1	800 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt:</b>			<b><u>8.823 m<sup>2</sup></u></b>

geplante Umnutzung / Ausgleich	Menge	Kompensations- verhältnis	Ausgleich in m <sup>2</sup>
<b>Privates Pflanzgebot</b>			
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von zwei Bäumen je Grundstück	6.303 m <sup>2</sup>	1:0,5	3.151 m <sup>2</sup>
<b>A1: Begrünung Regenrückhaltebecken</b>			
- Naturnahe Bepflanzung mit Stauden	5.656 m <sup>2</sup>	1:0,5	2.828 m <sup>2</sup>
<b>A2: Begrünung öffentliche Grünfläche</b>			
- Pflanzung Baumreihe	8 St.	1: 50	400 m <sup>2</sup>
- Extensive Wiese	1.515 m <sup>2</sup>	1:1	1.515 m <sup>2</sup>
<b>E1: Ökologische Bewirtschaftung</b>			
der Ausgleichsfläche Fl.Nr.: 1521 auf der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil	5.985 m <sup>2</sup>	1:0,5	2.993 m <sup>2</sup>
- Pflanzung von Obstbäumen	4 St.	1:50	400 m <sup>2</sup>
<b>Kompensation gesamt:</b>			<b><u>11.287 m<sup>2</sup></u></b>



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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Gartenbaubetriebe) im Plangebiet
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung mit einer Ringerschließung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ<sub>max</sub> unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Begrünung des westlichen Ortsrandes mit einer ortsrandsbildenden Baumreihe (A1)
- Extensive Entwicklung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum durch Bepflanzung
- 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
- Extensive Bewirtschaftung der gemeindlichen Ausgleichsfläche Fl.Nr.: 1521 auf der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil (Ersatzmaßnahme E1)

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

Das Leitungsrecht wird für einen Entwässerungskanal der Verbandsgemeindewerke Winnweiler gesichert.

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

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

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

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

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

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

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen als wesentliche Merkmale der Gebäudegestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde. Aufgrund des Erfordernisses aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken mit den Baugrundstücksnummern 1, 13, 14, 15 und 16 wurden für diese zudem bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Grundrissausrichtung getroffen.

## E 5. Flächenangaben

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

%

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>22.297 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>12.606 m<sup>2</sup></b>	<b>56,54 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35	4.412 m <sup>2</sup>	19,79 %
b) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ <sub>max</sub> 0,5	6.303 m <sup>2</sup>	28,27 %
<b>3. Verkehrsflächen (Planstraße)</b>	<b>1.720 m<sup>2</sup></b>	<b>7,71 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> (Gehweg; Parkplatz)	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>3,59 %</b>
<b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>7.171 m<sup>2</sup></b>	<b>32,16 %</b>
Inkl. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, Regenrückhalt	5.656 m <sup>2</sup>	25,37 %
<b>6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	<b>1,01 %</b>

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

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

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

---

### **Umweltbericht**

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

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

### **Fachbeitrag Naturschutz**

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

### **Entwässerungskonzept**

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

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

### **Bodengutachten**

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

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

Zur Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft wurde eine gutachterliche Stellungnahme von der Ortsgemeinde Winnweiler beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung im Plangebiet wurden der Ortsgemeinde mit Schreiben vom 12. Oktober 2018 schriftlich mitgeteilt. Für den Bebauungsplan "Vorderer Kohlhübel" werden folgende Empfehlungen zur Radonprävention gegeben:

Es sind Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklasse RVK III zu empfehlen, sofern nicht durch weitergehende bauplatz- und bauvorhabensbezogene Radonuntersuchungen festgestellt wird, dass für den konkreten Bauplatz und das konkrete Bauprojekt Radonpräventionsmaßnahmen der RVK II ausreichen.

Es wird deshalb eine individuelle und objektbezogene Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen, um festzustellen, ob nicht Radonpräventionsmaßnahmen gemäß RVK II ausreichend sind.

Nachfolgend sind informativ die mindestens zu empfehlenden Radonvorsorgemaßnahmen (gemäß RVK II) dargestellt.

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 20\text{cm}$ ). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung des Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudedruckes.
5. Hinterfüllung von erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillARBrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
6. Eine passive oder aktive Bodengasdrainage wird dringend empfohlen zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude, zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage.

Radonpräventionsmaßnahmen gemäß RVK III umfassen mindestens eine der genannten Maßnahmen gemäß RVK II plus individuelle Anpassungen (bspw. Verzicht auf Unterkellerung), die nur gebäudespezifisch sinnvoll zu projektieren sind.

### **Schallgutachten**

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt unmittelbar ein Sportplatzgelände mit Vereinsheim, Soccer-Feld und zugehörigem Parkplatz an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit der Sportlärmmmissionen mit dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß 18. BImSchV, von der Ortsgemeinde Winnweiler beauftragt, um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 18.05.2019 fertiggestellt und daraufhin der Ortsgemeinde mitgeteilt. Für den Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen zum Schallschutz ausgesprochen:

Das Soccer Feld wäre nach dem Freizeitlärmelass zu ermitteln und zu beurteilen und nicht mit dem Sportlärm des Sportplatzes zu überlagern. Ebenso sind Vermietungen des Vereinsheims zu Veranstaltungszwecken getrennt nach TA-Lärm zu bewerten. Für das Vereinsheim und das

Soccer-Feld kann davon ausgegangen werden, dass diese, aufgrund der Abstandsverhältnisse, nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Der Sportplatz wird ausschließlich zu Fußballzwecken genutzt. Weitere Nutzungen durch z. B. Leichtathletik o.ä. sind nicht vorgesehen. Nach der Internetseite des ASV Winnweiler 1910 e. V. sind für den Sportplatz folgende Trainings – und Fußballspieltage vorgesehen:

**Situation 1: Werktags innerhalb der ruhebedürftigen Zeiten:**

- Training auf dem Sportplatz und dem Trainingsplatz (20.00 bis 21.00 Uhr), nach Tabelle 1; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Trainingsbeginn und 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Trainingsende)

**Situation 2: Samstags:**

- 7 Punktspiele von 09.30 bis 20.00 Uhr nach Tabelle 2; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 2 - facher Wechsel aller Stellplätze)

**Situation 3: Sonntags:**

- 2 Punktspiele von 12:45 bis 14.45 Uhr und 15.15 bis 17.15 Uhr; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Spiel 1, 1 Wechsel aller Stellplätze zwischen den Spielen, 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Spiel 2)

**Situation 4: Lokalderby (wie sonntags, mit 250 Zuschauer):**

- 2 Punktspiele von 12:45 bis 14.45 Uhr und 15.15 bis 17.15 Uhr; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Spiel 1, 1 Wechsel aller Stellplätze zwischen den Spielen, 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Spiel 2).

Die Rasterlärmkarten für Situation 1 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Abend von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Die Rasterlärmkarten für Situation 2 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet nur im südwestlichen Bereich in einem Abstandsbereich von 14 bis 21 m (Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) überschritten. Ansonsten wird im gesamten Plangebiet der Richtwert eingehalten. Die Rasterlärmkarten für Situation 3 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Mittag von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet bis auf einen südwestlichen Bereich (Abstand von ca. 16 bzw. 24 m, Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) eingehalten wird. Die Rasterlärmkarten für Situation 4 zeigen, dass, bei Betrachtung des Lokalderbys als reguläres Punktspiel, im EG bzw. 1. OG der

Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Mittag von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet ab einem Abstand von ca. 42 bzw. 46 m (Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) eingehalten wird. Auf der näher liegenden Plangebietsfläche liegen Überschreitungen vor. Für die größeren Veranstaltungen und Lokalderby's bei denen in Teilbereichen Überschreitungen im Plangebiet vorliegen, ist zu prüfen, ob diese häufiger als 18 Tage im Jahr stattfinden. In diesem Fall sind zur Einhaltung der Richtwerte Maßnahmen, wie Schutzabstände der geplanten Wohnhäuser oder aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der nordöstlichen Spielfeldgrenze oder an der südlichen Plangebietsgrenze, erforderlich. Weitere Erörterungen ergaben, dass es eine Überschreitung der 18 Tage nicht geben wird.

Für eine Auslegung von aktiven Maßnahmen im Detail sind genauere Angaben, wie die geplante Höhennivellierung des Plangebiets, Verlauf der Erschließungsstraßen, Geschossigkeit der geplanten Wohnhäuser etc., relevant.  
Unzulässige Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

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

---

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung



Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, Zimmer 2/101, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## F Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Kohlhübel“ (A~2,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) zu schaffen. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus dem § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Fachbeitrag Naturschutz erfasst, bewertet sowie bilanziert und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt wurden. Für das Bebauungsplanverfahren ist begleitend die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig, in den die Ergebnisse des dafür grundlegenden Fachbeitrags Naturschutz eingearbeitet wurden.

### F 1. Einleitung

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

##### Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Winnweiler gehört zur Verbandsgemeinde Winnweiler und liegt im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich der Ortsgemeinde Winnweiler inmitten von Ackerland, in direkter Nähe zum Ortsrand. Die Ortsgemeinde Winnweiler ist über die Bundesstraße B48, die Kreisstraße K4 sowie über die Landesstraße L390 zu erreichen. Der Anlagenstandort kann direkt über die Kreisstraße K4, dann über die „Schulstraße“ erreicht werden. Der Charakter des Plangebietes wird durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und schließt an die Wohnbebauung in Ortsrandlage an. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine fast ausschließlich vegetationsfreie Fläche (ca. 0,23 ha) auf der verschiedene Materialien aufgeschüttet wurden und derzeit dort gelagert werden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die folgenden Schutzgebiete befinden sich lediglich in der Nähe des Bebauungsplangebietes:

In ca. 310 m Entfernung westlich des BP-Gebietes die Teilfläche "Kahlheckerköpfchen" (BT-6412-0746-2010) des insgesamt 8.000 ha großen FFH-Gebietes "Donnersberg" (FFH-6313-301). Die Hauptfläche am Donnersberg selbst ist mindestens ca. 2 km entfernt.

In ca. 370 m Entfernung nordwestlich des BP-Gebietes liegt das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotop "Steinbruch NW Winnweiler" (BK-6413-0343-2010) sowie in ca. 200 m Entfernung nördlich des BP-Gebietes der in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasste Biotopkomplex am namensgebenden Kohlhübel (BK-6413-0312-2010). Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

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

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dürfen im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert. Der in der Planurkunde gekennzeichnete Fuß- / Gehweg wird mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Parkplatzfläche wird gemäß Planurkunde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die Planungskonzeption soll zudem ggf. eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung berücksichtigen (ca. 10 - 15 Jahre), weshalb eine Ringschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, welche entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über die Nord-Süd-Achse erlaubt könnte.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße bei Gebäuden ohne Flachdach und 7,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße bei Gebäuden mit Flachdach festgesetzt. Nach § 22

Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. 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.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff von ca. 8.823 m<sup>2</sup> vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 (Begrünung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung und des Rückhaltes von Niederschlagswasser), A2 (Begrünung der westlich gelegenen Grünfläche) und die Ersatzmaßnahme E1 (Ökologische Bewirtschaftung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung: Alsenbrück-Langmeil von 5.985 m<sup>2</sup>) kompensiert.

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

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

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>7. Bruttofläche</b>	<b>22.297 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>8. Nettobauland</b>	<b>12.606 m<sup>2</sup></b>	<b>56,54 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35	4.412 m <sup>2</sup>	19,79 %
b) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ <sub>max</sub> 0,5	6.303 m <sup>2</sup>	28,27 %
<b>9. Verkehrsflächen (Planstraße)</b>	<b>1.720 m<sup>2</sup></b>	<b>7,71 %</b>
<b>10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> (Gehweg; Parkplatz)	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>3,59 %</b>
<b>11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Inkl. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, Regenrückhalt	<b>7.171 m<sup>2</sup></b> 5.656 m <sup>2</sup>	<b>32,16 %</b> 25,37 %
<b>12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	<b>1,01 %</b>

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

<b>geplante Umnutzung / Eingriff</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensations- verhältnis</b>	<b>Eingriff in m<sup>2</sup></b>
12.606 m <sup>2</sup> WA mit GRZ <sub>max</sub> 0,5 m <sup>2</sup>	6.303 m <sup>2</sup>	1:1	6.303 m <sup>2</sup>
1.720 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	1.720 m <sup>2</sup>	1:1	1.720 m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup> Parkplatz, Gehweg	800 m <sup>2</sup>	1:1	800 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt:</b>			<b><u>8.823 m<sup>2</sup></u></b>

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

<b>geplante Umnutzung / Ausgleich</b>	<b>Menge</b>	<b>Kompensations- verhältnis</b>	<b>Ausgleich in m<sup>2</sup></b>
<b>Privates Pflanzgebot</b>			
- Begrünung unbebauter Flächen			
- Pflanzung von zwei Bäumen je Grundstück	6.303 m <sup>2</sup>	1:0,5	3.151 m <sup>2</sup>
<b>A1: Begrünung Regenrückhaltebecken</b>			
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit Stauden	5.656 m <sup>2</sup>	1:0,5	2.828 m <sup>2</sup>
<b>A2: Begrünung öffentliche Grünfläche</b>			
- Pflanzung Baumreihe	8 St.	1: 50	400 m <sup>2</sup>
- Extensive Wiese	1.515 m <sup>2</sup>	1:1	1.515 m <sup>2</sup>
<b>E1: Ökologische Bewirtschaftung</b>			
der Ausgleichsfläche Fl.Nr.: 1521 auf der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil	5.985 m <sup>2</sup>	1:0,5	2.993 m <sup>2</sup>
- Pflanzung von Obstbäumen	4 St.	1:50	400 m <sup>2</sup>
<b>Kompensation gesamt:</b>			<b><u>11.287 m<sup>2</sup></u></b>

**Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:**

Eingriff	8.823 m <sup>2</sup>
Privates Pflanzgebot	-3.151 m <sup>2</sup>
Ausgleich A1	-2.828 m <sup>2</sup>
Ausgleich A2	-1.915 m <sup>2</sup>
Ersatzmaßnahme E1	-3.393 m <sup>2</sup>
Bilanz gesamt	-2.464 m <sup>2</sup>

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

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

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

## **F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

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

#### **F 2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet. Südwestlich grenzt zudem unmittelbar ein Sportplatzgelände mit Vereinsheim, Soccer-Feld und zugehörigem Parkplatz an. Diesbezüglich wurde in einer schalltechnischen Immissionsprognose die Verträglichkeit der Sportlärmmmissionen mit dem Plangebiet ermittelt und beurteilt, welche im Ergebnis grundsätzlich als unkritisch bewertet wurden. Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes ist im gesamten Gemeindegebiet von Winnweiler am Donnersberg mit mindestens einem erhöhten (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft), in lokalen Teilbereichen hohen Radonpotential (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzziel Gesundheit wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt.

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

#### **Bewertung**

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

### Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen unbebaute Grünflächen, aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

### Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen strukturierte Grünflächen teilweise verloren. Die hinzukommende Bebauung und die Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich beeinträchtigt hinsichtlich der visuell-ästhetischen Wahrnehmung das aktuelle Landschaftsbilde.

### Schallimmissionen

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt ein Sportplatzgelände mit Vereinsheim, Soccer-Feld und zugehörigem Parkplatz an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit der Sportlärmimmissionen mit dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß § 18. BImSchV, von der Ortsgemeinde Winnweiler beauftragt, um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 18.05.2019 fertiggestellt und anschließend der Ortsgemeinde mitgeteilt. Für den Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen zum Schallschutz ausgesprochen:

Das Soccer Feld wäre nach dem Freizeitlärmerrlass zu ermitteln und zu beurteilen und nicht mit dem Sportlärm des Sportplatzes zu überlagern. Ebenso sind Vermietungen des Vereinsheims zu Veranstaltungszwecken getrennt nach TA-Lärm zu bewerten. Für das Vereinsheim und das Soccer-Feld kann davon ausgegangen werden, dass diese, aufgrund der Abstandsverhältnisse, nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Der Sportplatz wird ausschließlich zu Fußballzwecken genutzt. Weitere Nutzungen durch z. B. Leichtathletik o.ä. sind nicht vorgesehen. Nach der Internetseite des ASV Winnweiler 1910 e. V. sind für den Sportplatz folgende Trainings – und Fußballspieltage vorgesehen:

#### **Situation 1: Werktags innerhalb der ruhebedürftigen Zeiten:**

- Training auf dem Sportplatz und dem Trainingsplatz (20.00 bis 21.00 Uhr), nach Tabelle 1; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Trainingsbeginn und 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Trainingsende)

#### **Situation 2: Samstags:**

- 7 Punktspiele von 09.30 bis 20.00 Uhr nach Tabelle 2; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 2-facher Wechsel aller Stellplätze)

#### **Situation 3: Sonntags:**



- 2 Punktspiele von 12:45 bis 14.45 Uhr und 15.15 bis 17.15 Uhr; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Spiel 1, 1 Wechsel aller Stellplätze zwischen den Spielen, 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Spiel 2)

**Situation 4: Lokalderby (wie Sonntags, mit 250 Zuschauern):**

- 2 Punktspiele von 12:45 bis 14.45 Uhr und 15.15 bis 17.15 Uhr; Nutzung des Parkplatzes (Annahme: 1 Anfahrt aller Stellplätze vor Spiel 1, 1 Wechsel aller Stellplätze zwischen den Spielen, 1 Abfahrt aller Stellplätze nach Spiel 2).

Die Rasterlärmkarten für Situation 1 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Abend von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Die Rasterlärmkarten für Situation 2 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet nur im südwestlichen Bereich in einem Abstandsbereich von 14 bis 21 m (Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) überschritten. Ansonsten wird im gesamten Plangebiet der Richtwert eingehalten. Die Rasterlärmkarten für Situation 3 zeigen, dass im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Mittag von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet bis auf einen südwestlichen Bereich (Abstand von ca. 16 bzw. 24 m, Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) eingehalten wird. Die Rasterlärmkarten für Situation 4 zeigen, dass, bei Betrachtung des Lokalderbys als reguläres Punktspiel, im EG bzw. 1. OG der Tagesimmissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit am Mittag von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet ab einem Abstand von ca. 42 bzw. 46 m (Bezug: Plangebietsgrenze Schulstraße) eingehalten wird. Auf der näher liegenden Plangebietsfläche liegen Überschreitungen vor. Für die größeren Veranstaltungen und Lokalderby's bei denen in Teilbereichen Überschreitungen im Plangebiet vorliegen, ist zu prüfen, ob diese häufiger als 18 Tage im Jahr stattfinden. In diesem Fall sind zur Einhaltung der Richtwerte Maßnahmen, wie Schutzabstände der geplanten Wohnhäuser oder aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der nordöstlichen Spielfeldgrenze oder an der südlichen Plangebietsgrenze, erforderlich. Weitere Erörterungen ergaben, dass es eine Überschreitung der 18 Tage nicht geben wird. Für eine Auslegung von aktiven Maßnahmen im Detail sind genauere Angaben, wie die geplante Höhennivellierung des Plangebiets, Verlauf der Erschließungsstraßen, Geschossigkeit der geplanten Wohnhäuser etc., relevant. Unzulässige Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

**Luftschadstoffe/Staub**

Verstärkt werden kann die örtliche 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 Wohnbauflächen 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 auch hier entsprechende Beeinträchtigungen sich 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

Zur Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft wurde eine gutachterliche Stellungnahme von der Ortsgemeinde Winnweiler beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung im Plangebiet wurden der Ortsgemeinde mit Schreiben vom 12. Oktober 2018 schriftlich mitgeteilt. Für den Bebauungsplan „Vorderer Kohlhübel“ werden folgende Empfehlungen zur Radonprävention gegeben:

Es sind Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklasse RVK III zu empfehlen, sofern nicht durch weitergehende bauplatz- und bauvorhabenbezogene Radonuntersuchungen festgestellt wird, dass für den konkreten Bauplatz und das konkrete Bauprojekt Radonpräventionsmaßnahmen der RVK II ausreichen.

Es wird deshalb eine individuelle und objektbezogene Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen, um festzustellen, ob nicht Radonpräventionsmaßnahmen gemäß RVK II ausreichend sind.

Nachfolgend sind informativ die mindestens zu empfehlenden Radonvorsorgemaßnahmen (gemäß RVK II) dargestellt.

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 20\text{cm}$ ). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung des Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudedruckes.
5. Hinterfüllung von erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
6. Eine passive oder aktive Bodengasdrainage wird dringend empfohlen zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude, zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage.

Die Radonpräventionsmaßnahmen gemäß RVK III umfassen mindestens eine der genannten Maßnahmen gemäß RVK II plus individuelle Anpassungen (bspw. Verzicht auf Unterkellerung), die nur gebäudespezifisch sinnvoll zu projektieren sind.

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

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

#### Biototypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend der ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Westlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. In ca. 400 m nordwestlicher Entfernung grenzt das Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Donnersberg“ (FFH-6313-301) sowie in ca. 260 m Entfernung das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Steinbruch NW Winnweiler“ (BT-6413-1326-2010) und in ca. 280 m Entfernung das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Kleiner Halbtrockenrasen oberhalb Steinbruch“ (BT-6413-1327-2010) an das Plangebiet an. In ca. 230 m nördlicher Entfernung befindet sich der „Biotopkomplex Kohlhübel“ (BK-6413-0312-2010) und in ca. 180 m nordwestlicher Entfernung der „Steinbruch NW Winnweiler“ (BK-6413-0343-2010). Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebietes die Biototypen:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>BA0</b>	<b>Feldgehölz</b>
<b>BF4</b>	<b>Obstbaum</b>
<b>BG1</b>	<b>Kopfbaumreihe</b>
<b>BJ0</b>	<b>Totholz</b>
<b>GF0</b>	<b>Vegetationsarm oder- freie Bereich</b>
<b>HA0</b>	<b>Acker</b>
<b>HB0</b>	<b>Ackerbrache</b>
<b>HF0</b>	<b>Halde, Aufschüttung</b>
<b>HN1</b>	<b>Gebäude</b>
<b>HU0</b>	<b>Sport- und Erholungsanlage</b>
<b>HV3</b>	<b>Parkplatz</b>
<b>VA2</b>	<b>Bundes-, Landes-, Kreisstraße</b>
<b>VB1</b>	<b>Feldweg befestigt</b>
<b>VB2</b>	<b>Feldweg unbefestigt</b>

#### Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora und 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 ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist. Trotz der ackerbaulichen Nutzung des Standortes sind die Flächen für einzelne Tierarten bzw. Artengruppen potentiell bedeutsam, da insbesondere ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum westlich liegenden FFH-Gebiet „Donnersberg“ (FFH-6313-301) besteht.

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. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist dem Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna zuzugestehen.

## Tierarten / Fauna

Aufgrund der faunistischen Untersuchung des Planungsraumes im dazugehörigen Fachbeitrag Naturschutz (April 2020, ebenfalls erstellt durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt) wurden die Ergebnisse nachfolgend hinsichtlich der relevanten Artengruppen zusammengefasst.

### **Säugetiere**

Potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum sind: Feldhase (*Lepus europaeus*), Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*), Feldspitzmaus (*Crocidura leucodon*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und Feldhamster (*Cricetus cricetus*).

Des Weiteren ist für den näheren Untersuchungsbereich auch das Vorkommen von Fledermausarten (Habitatpräferenz: Offenland) zu erwarten, wie z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*).

### **Vögel**

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum sind insbesondere, aufgrund der Feldgehölzstrukturen sowie der Waldbestände im weiteren Umfeld Feldlerche (*Alauda arvensis*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Wiesenweihe (*Circus pygargus*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rauchschnalze (*Hirundo rustica*), Grauammer (*Emberiza calandra*), Haussperling (*Passer domesticus*), Grünspecht (*Picus viridis*), Grauspecht (*Picus canus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Rotmilan (*Milvus milvus*) möglich.

### **Reptilien**

Der Standort des Bebauungsplanes „Vorderer Kohlhübel“ kann für die Ausbreitung diverser Reptilienarten wie Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bedeutsam sein. Es wurden jedoch keine Reptilienarten im Rahmen der Begehungen gesichtet. Da trockenmauerreiche Abschnitte oder von Steinriegeln dominierte Flächen (Hohlräume) im unmittelbaren Planungsbereich nicht vorhanden sind ist ein Vorkommen der genannten Arten eher unwahrscheinlich. Jedoch stellen die westlich gelegenen Saumstrukturen ein potentielles Habitat für Reptilienarten dar. Auch wenn derartige Saumstrukturen grundsätzlich eine bestandsbringende Wirkung für lokale Populationen haben können, so ist dies für den Untersuchungsraum auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten.

## Sonstige Arten

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Spinnen- und Laufkäferarten, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken, die vor allem trockene Habitats bevorzugen wahrscheinlich. Als potentiell vorkommende Arten wären 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*) zu nennen. 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.

### Baubedingte Beeinträchtigungen

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 die im Eingriffsareal befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsraum nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen (eingriffsrelevanten) Beeinträchtigungen erwartet.

Im Zuge der Bautätigkeit kommt es zwar nur zu einer kleinräumigen Flächeninanspruchnahme, durch die Bauarbeiten können jedoch Tierarten in ihrer Anwesenheit bzw. ihrem Durchzug



behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen treten im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und die häufige Anwesenheit von Menschen in Erscheinung, die grundsätzlich sensible Reaktionen auslösen können, wodurch vorübergehend der Funktionsverlust von Teilhabitaten erwartet werden kann. Unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Baufeldfreimachung insbesondere ggf. vorhandene wenig mobile Arten jedoch bereits in angrenzende Flächen geflüchtet sind und der geringen Effektdistanzen der o.g. Störungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf einzelne Tierarten zu erwarten - auch da die Störung letztlich zeitlich begrenzt erfolgt. Dementsprechend wird dem Wirkfaktor eine geringe Relevanz beigemessen.

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

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 partiell eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfanges der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren. Durch die Überplanung des Bereiches wird zudem die natürliche Ausbreitung der (standorttypischen) Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Pflanzenarten und -gesellschaften zu erwarten. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumaneignung.

### **F 2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Die „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ werden laut Planung vernetzter Biotope natürlicherweise durch Rhyolith aufgebaut. Charakteristisch für die Donnersberghochlagen ist die Untergliederung durch felsige Kerbtäler, welche durch die starke Durchlässigkeit des Rhyoliths zum Teil periodisch oder dauerhaft trockenliegen. Ebenso ist das typische Vorhandensein von steinigen, sauren Skelettböden und einzelnen Felspartien an steilen Flanken sowie das Auftreten von Wanderschutt wie auch stellenweise Blockmeerbildung. Hierbei können sich basenreiche Böden aus den Verwitterungen des Rhyolith lediglich bei sehr guter Wasserversorgung entwickeln. Bei der Bodenentwicklung überwiegen die sauren und intermediären Ranker und Braunerden, im Bereich von Hangschuttdecken mit Stauhorizonten sind außerdem Pseudogleye entwickelt. Größere landwirtschaftlich genutzte Rodunginseln finden sich nur zwischen den Waldkuppen im Bereich der „Westlichen Donnersbergrandhöhen“.

Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die ackerbauliche Nutzung. Westlich, östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der intensiven Flächenbewirtschaftung des Außenraums (teilweise 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. Der Konflikt ist temporär.

Des Weiteren wird der Oberboden im Rahmen der Bautätigkeit abgeschoben, zwischengelagert (Bodenumlagerung) und offene Bodenflächen werden im Zuge von bspw. Arbeiten zur Geländemodellierung verdichtet. Die Bodeneigenschaften dieser Flächen und die damit

verbundene Bodenbildung werden 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, Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt und 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 erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Als Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen A1 (Begrünung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung und des Rückhaltes von Niederschlagswasser), A2 (Begrünung der öffentliche Grünfläche) und der Ersatzmaßnahme E1 (Ökologische Bewirtschaftung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung: Alsenbrück-Langmeil von 5.985 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

### **F 2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 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.

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde bereits ein Ortstermin mit der SGD Süd (Regionalstelle Kaiserslautern) vereinbart, an welchem im Vorfeld die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen besprochen wurden. Die Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltemaßnahme) für das Plangebiet ist so zu gestalten, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Aufgrund der vorherrschenden Situation in Verbindung mit der bestehenden umliegenden Bebauung sind lediglich reduzierte Abflussmöglichkeiten gegeben. Für die Bemessung der Regenrückhaltemaßnahmen wurde ein 100 jähriges Starkregenereignis zu Grunde gelegt. Die eigentliche Ausgestaltung der Rückhaltemaßnahme ist letztlich abhängig von den Ergebnissen des Bodengutachtens. Da grundsätzlich eine unkontrollierte Versickerung in diesem Gebiet vermieden werden sollte, ist es erforderlich das Niederschlagswasser längst möglich in der vorhandenen Fläche zu halten. Hierdurch werden zum einen bei Starkregenereignissen die Spitzen zurückgehalten sowie das anfallende Niederschlagswasser bereits auf der Fläche zur Verdunstung gebracht, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsbereich auswirkt. Hierfür wird ein Volumen von ca. 500 m<sup>3</sup> für die Rückhaltemulden erforderlich. Die Entwässerung erfolgt im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in Richtung Schulstraße in den dortigen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll leitungsgebunden zu einer östlich gelegenen Fläche abgeleitet werden, auf welcher Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen geplant sind, welche den weiterführenden Abfluss reduzieren. Der hier gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltemaßnahme kann in eine bestehende Grabenverrohrung eingeleitet werden, die über das Schulgelände der regionalen Schule verläuft und unterhalb der Turnhalle in einen offenen Graben mündet, welcher zur Alsenz führt.

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich erfolgt auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

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.

### **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 temporären Wirkfaktor.

Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Auf befestigte Flächen (u. a. Betonfundamente, 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 naturräumliche Untereinheit „Westliche Donnersbergrandhöhen“ ist klimatisch durch eine deutliche höhenabhängige Stufung gekennzeichnet. So nehmen die Jahresmittel der Lufttemperatur von den niedrigsten Teilen zu den höchsten hin durchschnittlich um 1 – 2 °C ab. Die Jahresniederschläge liegen hier im Mittel bei 550 bis 700 mm/Jahr, während die Sonnenscheindauer im Jahresdurchschnitt bei 1.700 h liegt. Die Apfelblüte beginnt in der Planungseinheit im Zeitraum um den 10. Mai.

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO<sub>2</sub>-Haushalt, Siedlungsbrand). Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

### **Bewertung**

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Die Anlagen besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen (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 und eingriffsrelevant.

### **F 2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ (193.41), welche typischerweise primär der Agrar- sowie Forstwirtschaft zugeordnet werden kann. Die „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ bilden einen stark gegliederten Berg- und Höhensaum des Donnersbergmassivs, der aus vulkanischen Gesteinen und Sedimentgestein aufgebaut ist. Im Nordteil formen höhere Lagen und einzelne Kuppen bis über 480 m ü.NN den Sockel des Donnersberges. Nach Süden nimmt die Zerschneidung zu und die Höhenlage ab. Die westlichen Donnersbergrandhöhen stellen einen Sperrriegel zwischen der Kaiserstraßensenke und den Glan-Alsenz-Höhen mit dem Lichtenberg-Höhenrücken dar, der von der Alsenz in einem gefällereichen Engtal durchbrochen wird.

Im Landschaftsraum überwiegt insgesamt der Waldanteil. Wälder bedecken vor allem Kuppen und steilere Hänge. Der Untersuchungsbereich selbst stellt sich als Übergangsbereich von offener Agrarfläche (Wiesen- und Ackerfläche) zu einem Halboffenbereich bzw. Waldbereich (u.a. Nähe zum FFH-Gebiet) und dem Ortsrand der Ortsgemeinde Winnweiler dar.

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

### **Bewertung**

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente, wie Ackerbaulich genutzte Flächen, verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich sichtbar nach außen. Dadurch dass auf eine Eingrünung des Baugebietes im nördlichen Randbereich als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme vorerst verzichtet werden soll, erhöht sich die visuell-ästhetische Störung.

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

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

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. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) sowie 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		+	+	-	O	+	O	++	O
Pflanzen	-		+	+	O	+	O	++	O
Tiere	-	+		+	O	+	O	+	O
Boden	--	+	+		O	O	O	O	O
Wasser	--	+	O	-		O	O	O	O
Klima	-	+	O	O	O		O	+	O
Luft	O	+	O	O	O	+		+	O
Landschaft	O	++	+	O	O	+	O		O
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O	O	

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

### F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden eines 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, sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, 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.



<b>Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilungen der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Immissionsbelastung der Haushalte im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (Hausbrand etc.),</li> <li>• Geminderte Naturerholung,</li> <li>• Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes,</li> <li>• Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes,</li> <li>• Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur,</li> <li>• Erfordernis einer vorsorgenden Schallprognose,</li> </ul>	- + - - - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen, (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung),</li> <li>• Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Ackerflächen),</li> <li>• Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung behindert natürliche Artenausbreitung,</li> </ul>	- -- -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung,</li> <li>• Veränderung der Bodenschichten;</li> <li>• Umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte);</li> <li>• Baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung),</li> </ul>	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung der Grundwasserneubildung,</li> <li>• Erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses,</li> <li>• Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung;</li> <li>• geringfügige Veränderung der hydrologischen Beeinträchtigungen,</li> </ul>	- -- - -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude,</li> <li>• Lokalklimatische Erwärmung,</li> </ul>	- -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Einsehbarkeit der Bebauung (tlw. landschaftsbildunverträgliche Nutzungen [Beleuchtung]),</li> <li>• baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen,</li> <li>• Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze,</li> </ul>	-- - -
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung.</li> </ul>	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

## **F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes**

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

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

Die Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Klimahaushalt können durch die gezielte Erhöhung des Grünmasseanteils im Plangebiet kompensiert werden.

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

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

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

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. 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 und Ersatz die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in

Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

## **F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **F 2.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.
- Hinweise auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge.

## **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial im Plangebiet erheblich reduziert. Die unvermeidbaren Belastungen ergeben sich vor allem aus den zusätzlichen Immissionen (v. a. Schall), die mit der Neubebauung entstehen jedoch durch Maßnahmen, wie Schutzabstände der geplanten Wohnhäuser oder aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwände entlang der nordöstlichen Spielfeldgrenze oder an der südlichen Plangebietsgrenze keine erheblichen negativ nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten lassen.

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

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bbauungsplan 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).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.

- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung)
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.
- Ersatzmaßnahme E1 (Ökologische Bewirtschaftung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung: Alsenbrück-Langmeil von 5.985 m<sup>2</sup>).
- Ausgleichsmaßnahme A1 (Begrünung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung und des Rückhaltes von Niederschlagswasser).
- Ausgleichsmaßnahme A2 (Begrünung der westlichen Grünfläche).

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden im Zuge der Baufeldfreistellung impliziert 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:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie bspw. 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.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Ersatzmaßnahme E1 (Ökologische Bewirtschaftung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung: Alsenbrück-Langmeil von 5.985 m<sup>2</sup>).
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen, je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Ausgleichsmaßnahme A1 (Begrünung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung und des Rückhaltes von Niederschlagswasser).
- Ausgleichsmaßnahme A2 (Begrünung der westlichen Grünfläche).

### **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).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Von der gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1521 in der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil sind 5.985 m<sup>2</sup> zur landschaftspflegerischen Kompensation als Ersatzmaßnahme E1 abzubuchen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Ausgleichsmaßnahme A1 (Begrünung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung und des Rückhaltes von Niederschlagswasser).
- Ausgleichsmaßnahme A2 (Begrünung der westlichen Grünfläche).

### 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 (April 2020) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen zum Bebauungsplan „Vorderer Kohlhübel“ erarbeitet.

Die Berücksichtigung und Bewertung der Bodenluft hinsichtlich des Gefährdungspotentials Radon wurde anhand einer Radonmessung der Bebauungsplanfassung untersucht und in einem Umwelttechnischen Bericht von GeoConsult Rein, Oppenheim (Oktober 2018) zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Berücksichtigung und Bewertung der Schallimmissionen wurde anhand eines Schallgutachtens untersucht und in einem Umwelttechnischen Bericht vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Mainz (Mai 2018) zusammengefasst. Die Ergebnisse wurden als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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



## F 4. Zusammenfassung

---

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Kohlhübel“ (A~2,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 20 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Wi 01) in der OG Winnweiler berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Winnweiler Ortslage in nordwestlicher Richtung dar.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung 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 Planungskonzeption soll zudem eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung berücksichtigen (ca. 10-15 Jahre), weshalb beispielsweise eine Ringerschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, welche entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über die Nord-Süd-Achse erlaubt.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Die im erweiterten Untersuchungsraum befindlichen wertvollen Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit entsteht.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl GRZ = 0,35, Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,5 m ü.OK Straße für Gebäude ohne Flachdach, 7,5 m ü.OK Straße für Gebäude mit Flachdach festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig.

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

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). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen

Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und somit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans (Baugrundstücke 1, 13, 14, 15 und 16) ist die Umsetzung von aktivem (Bspw. Schallschutzmauer, Lärmschutzwand, Heckenbepflanzung, etc.) und passivem (Bspw. Schallschutzfenster) Schallschutz erforderlich. 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.

Für die Überbauung der Flächen sind Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklasse RVK III zu empfehlen, sofern nicht durch weitergehende bauplatz- und bauvorhabenbezogene Radonuntersuchungen festgestellt wird, dass für den konkreten Bauplatz und das konkrete Bauprojekt Radonpräventionsmaßnahmen der RVK II ausreichen. Es wird deshalb eine individuelle und objektbezogene Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen, um festzustellen, ob ggf. Radonpräventionsmaßnahmen gemäß RVK II ausreichend sind.

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

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

**Winnweiler, den .....**

**Für die Ortsgemeinde:**

.....

**Ortsbürgermeister, R. Jacob**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Kohlhübel“ (A ca. 2,2 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit ca. 20 Bauplätzen zu schaffen. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler als Neuausweisung (Wi 01) in der Ortsgemeinde Winnweiler berücksichtigt und stellt eine Siedlungserweiterung der Winnweiler Ortslage in nordwestlicher Richtung dar. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Die Standortbedingungen des Plangebietes lassen, auch aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A63, günstige Vermarktungsmöglichkeiten erwarten. Mit der Baugebietsausweisung soll der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung und auch Auswärtiger, nach günstigem Wohnbauland mit viel Gestaltungsraum in der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kirchheimbolanden, Kaiserslautern und Mainz entsprochen werden. Zudem ist eine ca. 0,58 ha große Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser östlich des Baugebiets Bestandteil des Geltungsbereichs.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

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

Die Planungskonzeption soll zudem ggf. eine mittelfristige Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung berücksichtigen (ca. 10-15 Jahre), weshalb eine Ringschließung von der Ortsgemeinde gewählt wurde, welche entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten über die Nord-Süd-Achse erlauben könnte.

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Westlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Ca. 400 m nordwestlich grenzt das Fauna-Flora-Habitat (FFH-6313-301 Donnersberg) sowie ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (BT-6413-1326-2010 Steinbruch NW Winnweiler) und ca. 230 m nördlich der schutzwürdige "Biotopkomplex Kohlhübel" an das Plangebiet an. Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen. Das Gelände fällt nach Südosten hin von 317m ü.NN auf 314 m ü.NN, im Bereich der Rückhaltefläche auf 308 m ü.NN, leicht ab.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

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

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

Die Radonbelastung in der Bodenluft wurde durch die Firma GeoConsult Rein im Oktober 2018 geprüft. Das dazugehörige Gutachten liegt der Verbandsgemeinde Winnweiler vor.

Vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde im Mai 2018, aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baugebiets zum ansässigen Sportgelände, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches ebenfalls der Verbandsgemeinde Winnweiler vorliegt und dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

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

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

## **G 2. Verfahrensablauf**

---

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

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

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

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

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

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

wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der städtebaulichen Begründung und Umweltbericht wurde durch Beschluss des Gemeinderates Winnweiler vom \_\_\_\_\_ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am \_\_\_\_\_. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat Winnweiler die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ gebeten. \_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Der Ortsgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

### **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 ..... zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „.....“ in der Gemarkung von ..... gebeten.

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

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