

# Ortsgemeinde Breunigweiler

## Bebauungsplan „Schöne Aussicht“



**Umweltbericht**

**Stand: 17.04.2018**

*Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
Blechhammerweg 50  
67659 Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

Dipl. Ing. M. Bastian  
Raumplanung- Umweltplanung  
Kindergartenstraße 19  
67655 Kaiserslautern

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
1.1. Allgemeines.....	3
1.2. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.3. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	4
2. Beschreibung des Vorhabens.....	5
2.1. Angaben über den Standort .....	5
2.2. Art und Umfang des Vorhabens .....	6
2.3. Bedarf an Grund und Boden.....	6
3. Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele.....	7
3.1. Ziele in Fachgesetzen .....	7
3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014 .....	7
3.3. Ziele in Fachplänen .....	7
3.3.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	7
3.3.2. Biotopkartierung Rheinland Pfalz .....	8
3.4. Schutzgebiete .....	8
3.5. Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung .....	8
4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....	8
4.1. Boden.....	8
4.2. Wasser.....	9
4.3. Klima / Lufthygiene.....	9
4.4. Biotoptypen / Flora und Fauna .....	9
4.4.1. Biotoptypen und Vegetationsstruktur .....	9
4.4.2. Fauna .....	10
4.4.3. Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich .....	11
4.5. Landschaftsbild und Erholung .....	11
4.6. Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
4.7. Mensch .....	11
4.8. Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen.....	12
5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	12
6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	12
6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	13
6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene .....	13
6.4. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotoptypen .....	13
6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	13

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	14
6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	14
6.8. Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen .....	14
7. Abweichung von den Zielvorstellungen durch das Vorhaben und Begründung.....	14
8. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder – soweit möglich - ausgeglichen werden sollen .....	14
8.1. Boden.....	15
8.2. Wasser.....	15
8.3. Klima und Lufthygiene .....	15
8.4. Tiere und Pflanzen / Biotoptypen.....	15
8.5. Landschaftsbild und Erholung .....	16
8.6. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
8.7. Mensch .....	16
8.8. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	16
9. Zusätzliche Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme .....	17
10. Vorschläge zu umweltrelevanten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.....	17
11. Beschreibung der verbleibenden, wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	19
12. Übersicht zu den wichtigsten Planungsvarianten.....	19
13. Überwachung / Monitoring.....	19
14. Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	19
15. Zusammenfassung .....	19
 Anhang: Pflanzliste Geltungsbereich 1 Bestandsplan Maßnahmenplan	

# 1. Einleitung

## 1.1. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan `NBG Schöne Aussicht` in der Ortsgemeinde Breunigweiler soll zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs am östlichen Ortsrand, im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Neubaugebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Fläche des projektierten Neubaugebiets beträgt ca. 6.205m<sup>2</sup> (Bruttowohnbaufläche), einschließlich der Öffentlichen und Privaten Grünflächen, des Verkehrsgrüns und des Wirtschaftswegs beinhaltet das Gesamtplangebiet eine Fläche von 8.-800m<sup>2</sup>. Insgesamt sollen 9 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden.

Das Areal wird überwiegend als Grünland extensiv bewirtschaftet; eine straßen- und wegebegleitende Böschungshecke im Norden und 2 Grundstücksfreiflächen bereits bebauter Wohnbauparzellen vervollständigen das Plangebiet.

Der Fachbeitrag Naturschutz dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand. Er soll die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

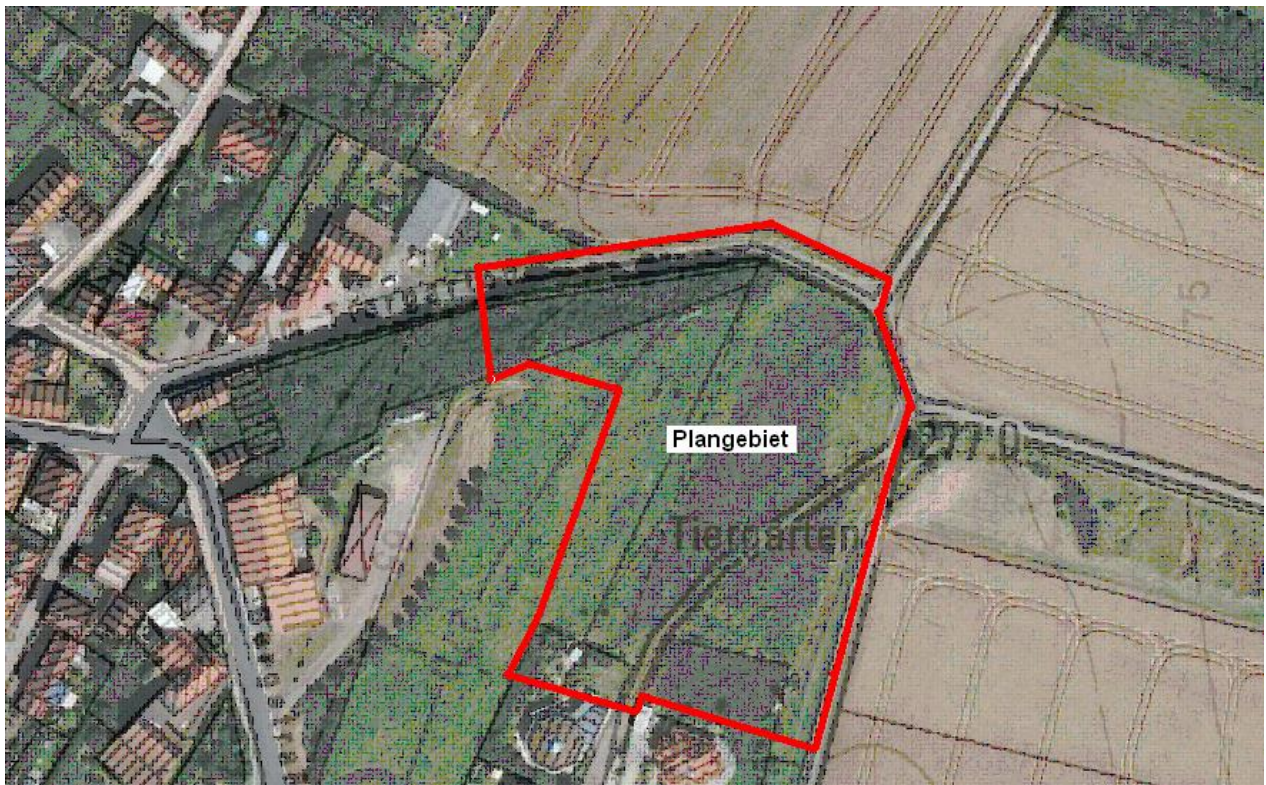
Mensch, Tiere und Pflanzen

Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In dem Fachbeitrag (§11 BNatSchG) werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt und deren Inhalte im Umweltbericht des Bebauungsplans nach Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §§2a und 4c BauGB integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG behandelt.



Luftbild: Maßstabslos

B-Plangebiet 'NBG Schöne Aussicht'

Quelle Luftbild:

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

## 1.2. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

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

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Schaffung von Baurecht durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von Wohnbauland im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

## 1.3. Festsetzungen des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung:

Wesentliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen. Die Wohneinheiten (WE) werden auf maximal 2 WE je Einzelhaus und 1 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die bergseitige Traufhöhe mit maximal 4,50m und die talseitige Traufhöhe mit maximal 7,50m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf die festgesetzten Traufhöhen bis zu 3,50m überschreiten. Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 45° auszubilden; Flachdächer mit 0° sind zulässig. Es sind alle Dachformen zulässig. Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind ebenfalls zulässig.

#### Erschließung

Die Erschließung erfolgt am nördlichen Rand als Schleife über die innerörtliche Erschließungsstraße 'Im Tiergarten', mit Anschluss an das Erschließungssystem des bereits bestehenden Neubaugebiets im Süden.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Bedeutung und ihres Ausbaustandards als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich', 'Verkehrsgrün' und 'Wirtschaftsweg' festgesetzt. Die Querschnittsbreiten der Erschließungsstraße beträgt 6,00m.

#### Ver- und Entsorgung

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Die Rückhalteinrichtungen, z.B. Zisterne, Mulden, Rigolen usw. so zu gemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen wird. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentlichen Regenwassersysteme anzuschließen.

#### Begrünung:

Die Private Grünfläche 'Gartenland' ist einer weiteren Verwendung als Nutz- und/oder Ziergarten und Freizeitfläche zuzuführen.

Die Öffentliche Grünfläche im Norden ist in ihren jetzigen Strukturen als Baumhecke mit vorgelagertem Extensivgrünland zu erhalten.

Die das Baugebiet im Osten begrenzende Öffentliche Grünfläche ist mit einer flächigen Gehölzpflanzung zu begrünen.

Das straßenbegleitende Verkehrsgrün im Norden ist in seiner derzeitigen Ausprägung zu erhalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

### **2.1. Angaben über den Standort**

Naturräumlich liegt Breunigweiler im Nordpfälzer Bergland, im Übergangsbereich des Stumpfwaldes im Süden und Osten und der Kaiserstraßensenke im Westen und Norden. Die Landschaft ist durch Wiesentäler geprägt, die teilweise durchnässt sind und daher mit kleineren Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beständen von Feucht- und Nassgrünland wie Seggenrieden und Röhrichten durchsetzt sind und die Hanglagen und Hochlagen, die aufgrund der fruchtbaren Böden ackerbaulich genutzt werden. Kleinere Gehölzstrukturen wie Hecken, Streuobst und Einzelbäume durchsetzen die offene Landschaft. In ca. 400m östlicher Entfernung zum Plangebiet beginnt das großflächige Waldgebiet des `Göllheimer Waldes`.

Die als Haufendorf ausgebildete Altortlage wird von der Pfrimm durchflossen, ein ausgedehntes sukzessive entstandenes Neubaugebiet schließt sich in der östlichen Hanglage an. Das Plangebiet schließt sich am Nordrand dieser Bebauung in Höhe des Altortes an.

Der Geltungsbereich umfasst eine relativ ebene Plateaulage, die nach Westen mit einem Gefälle von ca. 20% zur Ortslage abfällt.

Das Plangebiet beinhaltet im wesentlichen mageres Grünland, ein breites Gehölzband grenzt das Plangebiet nach Norden zur Ortsranderschließungsstraße ab, nach Osten und Norden geht die Landschaft in großflächiges Ackerland über.

## 2.2. Art und Umfang des Vorhabens

Das projektierte Bauland beinhaltet zu 70,0% (6.190m<sup>2</sup>) mageres Grünland, das aus aufgelassener Ackerbewirtschaftung hervorgegangen ist. Böschungshecke, Entwässerungs-, Straßenrandstreifen und extensiv gepflegte Grundstücksfreiflächen ergänzen die Vegetationsstrukturen (2.040m<sup>2</sup>, 23%). Die Gemeindestraße im Norden, die zur Erschließung des Neubaugebiets herangezogen wird und der in den Außenbereich weiterführende Wirtschaftsweg (570m<sup>2</sup>, 7%) komplettiert das Plangebiet.

## 2.3. Bedarf an Grund und Boden

In den nachfolgenden Tabellen werden die Flächen der Biotoptypen des derzeitigen Bestands den zukünftigen Biotoptypen des projektierten Baugebiets einschließlich ihrer ökologischen Wertigkeiten gegenübergestellt.

Biotoptypen Bestand	Fläche m <sup>2</sup>	ökologische Wertigkeit			
		hoch	mittel	gering	fehlend
Mageres Grünland ED1	6.190	x			
Böschungshecke BD4	690	x			
Graben mit Hochstaudenflur FN3	200	x			
Privatgarten Extensivpflege HJ1	940		x		
Gemeindestraße, Wirtschaftsweg VA3	570				x
Randstreifen HC0	210			x	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.800</b>				

Biotoptypen Planung	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung / Beurteilung			
		Neuver- siegelung	Freifläche	Bestand	Anmerkung
Baugrundstücke (GRZ 0,3 + 50%)	2.324	2.324			
Grundstücksfreifläche	2.841		2.841		
Verkehrsberuhigter Bereich	1.040	660		380	
Wirtschaftsweg	190			190	
Verkehrsgrün	210			210	Erhalt Randstreifen
ÖG Grünfläche	1.245		700		Neuanlage Gehölz
ÖG				410	Erhalt Gehölz
ÖG				135	Erhalt Grünland
PG Private Grünfläche	950			950	Erhalt Hausgarten
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.800</b>	<b>2.984</b>	<b>3.541</b>	<b>2.275</b>	

### 3. Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele

#### 3.1. Ziele in Fachgesetzen

Die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen wie dem Baugesetzbuch, Landesnaturschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landesdenkmalschutz- und -pflegegesetz.

#### 3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In § 1 Abs. 4 BauGB wird die Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

##### 3.2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist der Gemeinde Breunigweiler keine besondere Funktion zugeordnet, sodass sich der Schwellenwert für die Wohnflächenentwicklung aus der sog. „Eigenentwicklung“ errechnet. Für die Ortsgemeinde Breunigweiler kann somit gemäß ROP IV ein Bedarfswert von 0,7 ha Bruttobaulandfläche ausgewiesen werden.

#### 3.3. Ziele in Fachplänen

##### 3.3.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die Plangebietsfläche bereits als geplantes Mischgebiet vorgesehen. In der derzeit befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Das generelle Entwicklungsziel des Landschaftsplans für die Kaiserstraßensenke beinhaltet zum einen die nachhaltige Sicherung des anbaufähigen Bodens durch Erosions- und Immissionsschutzmaßnahmen und zum anderen die ökologische Stabilisierung und Wiederherstellung der Gestaltqualitäten durch Anreicherung mit natürlichen Elementen und



Strukturen sowie die gestalterische Einbindung der Siedlungen und Verkehrswege in die Landschaft.

### **3.3.2. Biotopkartierung Rheinland Pfalz**

In der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) sind keine Biotope innerhalb des Plangebietes erfasst.

Der nächstgelegene, als Streuobstwiese kartierte Biotop (BT-6413-0692-2010) liegt ca. 300m in südöstlicher Richtung. Das projektierte Baugebiet hat aufgrund seiner Entfernung keinen abschätzbaren Einfluss auf diese Biotope.

### **3.4. Schutzgebiete**

Durch Rechtsverordnung festgesetzte Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem **Europäischen Netz Natura 2000** wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

### **3.5. Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung**

Analog allgemeiner umwelt- und naturschutzbezogener Aspekte ist eine biotopverträgliche landwirtschaftliche Nutzung zu realisieren, d.h. eine umweltverträgliche Bewirtschaftung und Beibehaltung der extensiven Landnutzung. Die landschaftsgliedernden und strukturreichen Gehölze sind in ihrem Bestand zu schützen und zu pflegen.

## **4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **4.1. Boden**

Ein detailliertes Bodengutachten liegt nicht vor, wird jedoch zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit im Zuge der Realisierung empfohlen.

Das südlich an den Geltungsbereich anschließende Neubaugebiet ist vor ca. 8-10 Jahren entstanden. Davor wurde dieser gesamte Außenbereich ackerbaulich bewirtschaftet. Im Übergang zur westlichen Ortsrandlage war Grünland, das partiell mit Obstbaumreihen durchsetzt war.

Über Altlastenverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

Die vorherrschenden Vegetationsgesellschaften der Wiesen lassen darauf schließen, dass das Areal im Hinblick auf seine Baugebietsentwicklung aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung genommen wurde.

Die Vorbelastungen können als gering bezeichnet werden. Die zukünftigen Konflikte sind – vor allem im Hinblick auf die Versiegelung - als mittel bis hoch einzustufen.

## 4.2. Wasser

### **Oberflächenwasser / Grundwasser/ Schutzgebiete**

Die langjährigen mittleren Jahresniederschläge betragen für das westlich von Breunigweiler liegende Winnweiler ca. 650mm und nehmen östlich von Breunigweiler bei Göllheim auf ca. 500mm ab. Im Vergleich zur Westpfalz mit ca. 800mm ein eher niederschlagsarmes Gebiet.

Im allgemeinen kommen ca. zwei Drittel der Menge zur Verdunstung. Der Rest wird in Abhängigkeit der Wasserdurchlässigkeit der Böden, der Hangneigungen und des Bewuchses als Oberflächenabfluss abgeführt bzw. er kommt der Grundwasserneubildung zugute.

Das mit Nordgefälle vom südlich angrenzenden Baugebiet abfließende Oberflächenwasser wird in einem offenen Graben im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs zu einer in Erdbauweise modellierten Regenrückhaltemulde abgeleitet.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wie Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden.

Die Vorbelastungen können aufgrund der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering bezeichnet werden.

Die zukünftigen Konflikte sind – vor allem im Hinblick auf die gesetzgeberisch geforderte Regenwasserrückhaltung- nur als gering bis mittel einzustufen.

## 4.3. Klima / Lufthygiene

Die Verbandsgemeinde liegt im Grenzbereich subkontinentaler und subatlantischer Klimaausprägung. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7<sup>0</sup> C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei vergleichsweise geringen 650mm.

Bioklimatisch sind keine besonderen Belastungen einzustellen.

Lokalklimatisch sind die Plateaulage und die Hanglage mit landwirtschaftlicher Nutzung in Abhängigkeit der Hangneigung und der Vegetation als Kaltluftentstehungs- und -abflussflächen erhöhter bis mittlerer Bedeutung einzustellen. Die zukünftige Bebauung wird diesen Effekt behindern und abschwächen. Aufgrund der geringen Größe des Neubaugebiets und der geplanten Nutzung als Einfamilienhausgebiet in offener Bauweise mit einem hohen begrünten Freiflächenanteil ist von keiner nachhaltigen Verschlechterung der gesamt-klimatischen Situation des Untersuchungsraumes auszugehen.

Vorbelastungen sind durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr nur temporär und gering anzusetzen.

Die zu erwartenden Konflikte sind als gering einzustufen und nur von kleinklimatischer Bedeutung.

## 4.4. Biotoptypen / Flora und Fauna

### 4.4.1. Biotoptypen und Vegetationsstruktur

#### **Biotoptype: BD 4 Böschunghecke**

Gehölzstruktur, die augenscheinlich weitgehend der Sukzession überlassen bleibt. Ein turnusgemäßes Auf-den-Stock-Setzen ist nicht erkennbar. Die Hecke ist mit kleineren, älteren Einzelbäumen (*Prunus avium* [Wildkirsche] und *Quercus robur* [Traubeneiche]) durchsetzt. Der Unterwuchs besteht aus Sukzessionsgehölzen von *Prunus domesticus* [Zwetschge] und Straucharten (z.B. *Sambucus nigra* [Holunder], *Rubus fruticosus* [Schlehe], *Salix caprea* [Salweide], *Rosa canina* [Hundsrose], *Prunus spinosa* [Schlehe]).

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Biotopcode: ED1 mageres Grünland**

mit stellenweise deutlichen Lücken in der Grasnarbe. Vor Baubeginn des südlich angrenzenden Neubaugebiets wurde das ganze Areal als Acker bewirtschaftet; mithin kann dieser Bereich auch als Ackerbrache im Übergang zu Grünland definiert werden.

**Biotopcode: FN 3 Entwässerungsgraben mit extensiver Instandhaltung**

Der Entwässerungsgraben wurde zur Oberflächenwasserableitung des südlich angrenzenden Neubaugebiets angelegt und mündet an der nördlichen Plangebietsgrenze, jenseits des begleitenden Feldwegs in ein in Erdbauweise angelegtes Regenrückhalte- und Versickerungsbecken. Die Böschungsf Flächen sind mit Hochstaudenflur bewachsen.

**Biotopcode HJ1: Hausgarten**

Die zur angrenzenden Bebauung gehörenden Grundstücksfreiflächen unterliegen augenscheinlich nur einer extensiven Pflege.

**Biotopcode HC 0: Rain, Straßenrand**

Straßen- und feldwegebegleitender Randstreifen mit einer z.T. geschlossenen Grasnarbe, z.T. mit offenem Erdreich.

**Biotopcode VA 3: Gemeindestraße**

Asphaltierte Gemeindestraße, die in Verlängerung in einen in den Außenbereich führenden Feldweg übergeht.

**Angrenzende Flächen Biotopcode ED 1, LB 2, BF 6, HA 0**

Die dem Ortsrand zugewandten Parzellen sind als mageres Grünland z.T. mit einer Obstbaumreihe überstellt; die Steilböschung mit einer trockenen Ruderalflur bewachsen. Die angrenzenden Parzellen des Außenbereichs werden ackerbaulich bewirtschaftet.

**4.4.2. Fauna**

Bzgl. der faunistischen Vorkommen und deren Bedeutung im Betrachtungsraum sei an dieser Stelle auf die `Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potentialabschätzung)` nach §44 BNatSchG` verwiesen, die der Begründung des Bebauungsplans als eigenständige Fassung beiliegt. Es wurde eine Potentialabschätzung der potentiell vorkommenden Avifauna (Vögel) und Reptilien vorgenommen.

Die potentiell vorkommenden Arten beinhalten 22 Vogelarten und 1 Reptilienart.

Vogelarten

Als Bodenbrüter des Offenlandes sind Feldlerche, Feldschwirl sowie Jagdfasan (vorzugsweise in der Nähe von Gehölzen für die Nestanlage) anzuführen, wobei die Feldlerche und der Feldschwirl die unmittelbare Nähe zu Siedlungen meiden. Ihre Präsenz als Brutvogel im Geltungsbereich ist von daher eher unwahrscheinlich.

Die übrigen Arten sind als Brutvögel im Böschungsgehölz wahrscheinlich. Aufgrund inner- und zwischenartlicher Konkurrenz ist allerdings nur ein Teilspektrum mit einem oder maximal zwei Brutpaaren zu erwarten.

Reptilien

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Das Vorkommen der Zauneidechse kann a priori nicht ausgeschlossen werden. Ihr Kernlebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird mit hoher Wahrscheinlichkeit im außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Böschungsbereich mit der Ruderalflur zu erwarten sein. Hier und im Wurzelraum der angrenzenden Gehölze sind auch Überwinterungsquartiere zu vermuten. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dürfte allenfalls Nahrungsraum sein, der von den Kernzonen aus sporadisch genutzt wird.

#### Sonstiges

Neben den bereits angeführten Arten sind auch Insekten wie Zweiflügler, Wildbienen, Heuschrecken, Käfer und Schmetterlinge und Säugetiere wie Zwerg- und Feldspitzmaus sowie Igel zu erwarten.

Die Baum- und Gehölzstrukturen sind vielfach Ergänzungslebensräume in der Feldflur. In Abhängigkeit ihrer Ausprägung sind sie wertvoll als Rückzugsraum, Überwinterungsquartier, Nahrungsstätte, Ausbreitungs- und –wanderungslinie, Brutplatz, Ansitz- und Singwarte und somit Teil- und ganzjähriger Lebensraum für verschiedene Tiergruppen.

#### **4.4.3. Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich**

Dem Plangebiet in seiner Gesamtheit kann eine hohe Biotopbedeutung zugemessen werden. Hervorzuheben sind die sich in ihrer Habitatfunktion gegenseitig ergänzenden Biotoptypen mageres Grünland und Gehölzband, die zusammen fast 80% der Plangebietsfläche einnehmen. Die zu erwartenden Konflikte sind als mittel bis hoch anzusetzen.

#### **4.5. Landschaftsbild und Erholung**

Die landschaftliche Situation des Untersuchungsraums wird durch die weitläufige und hügelige Geländestruktur und den Wechsel von meist ackerbaulich genutztem Offenland und großflächigen Waldgebieten wie dem `Göllheimer Wald´ geprägt. Landschaftsgliedernde Gehölze wie Hecken, Streuobst, Einzelbäume und Baumgruppen sind nur untergeordnet vorhanden.

Vom Baugebiet öffnet sich ein weitgehend freier Rundblick in die Feldflur. Analog wird das Baugebiet aufgrund seiner z.T. exponierten Höhenrückenlage weiträumig einsehbar sein.

Die Wirtschaftswege sind auch Ortswanderwege für die ansässige Bevölkerung.

Kulturhistorische Nutzungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Vorbelastungen sind als gering einzustufen, die zu erwartenden Konflikte sind als gering einzustufen.

#### **4.6. Kultur und sonstige Sachgüter**

Konflikte auf Kultur- und Sachgüter sind keine zu erwarten. Das projektierte Baugebiet liegt ausnahmslos im derzeitigen Außenbereich; Kulturdenkmäler oder sonstige, siedlungsrelevante Kultur- oder Sachgüter sind nicht vermerkt.

#### **4.7. Mensch**

Das Gebiet wird als landwirtschaftliche Produktionsfläche und Naherholungsraum zum Wandern, Spazierengehen und Verweilen für die ortsansässige Bevölkerung genutzt. Ausweichräume sind in der Umgebung vorhanden. Zudem kann der Landschaftsraum trotz der Siedlungserweiterung weiterhin als Naherholungsraum genutzt werden.

Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche kann im Rahmen des Umlegungsverfahrens kompensiert werden.

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

#### **4.8. Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Die vorhandenen Grundbelastungen sind auf die allgemeine Siedlungstätigkeit einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen. Darüber hinausgehende besondere Belastungen sind nicht erkennbar. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kann dem Untersuchungsraum eine hohe Bedeutung zugemessen werden.

Wechselwirkungen bestehen zwischen allen aufgeführten Landschaftsfaktoren. Besiedlung und Landwirtschaft belasten den Boden- und den Wasserhaushalt, mindern den Erlebniswert der Landschaft, der Lebensraum von Pflanzen und Tieren wird eingeschränkt. Die dadurch ausgelösten Konflikte sind jedoch – auch aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets - nur gering bis mittel einzustellen.

#### **5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

In Unsicherheit der betrieblichen Situationen von landwirtschaftlichen Hofstellen und Nebenerwerbsbetrieben dürfte die derzeitige extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung beibehalten werden. Die Bewirtschaftungsintensität ist schwer abzuschätzen.

#### **6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung ist sukzessive eine Bebauung zu erwarten. Umweltbezogene Auswirkungen sind vornehmlich durch den Verlust des Grünlandes und die teilweise Rodung des Gehölzes, Bodenumlagerungen, Abgrabungen und Auffüllungen und durch die zukünftigen Versiegelungen einzustellen, die auf alle Natur- und Landschaftsfaktoren wie Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna und Landschaftsbild Einflüsse ausüben.

Rund 5.800m<sup>2</sup> unverbauter Außenbereichsfläche gehen dem Naturhaushalt durch Verkehrswege und Baugrundstücke verloren. Die maximal zulässige Neuversiegelung durch Gebäudeüberbauungen und Verkehrswege beträgt fast 3.000m<sup>2</sup>.

##### **6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher, wobei entsprechend den gesetzlichen Vorschriften der Oberboden abzutragen und einer Wiederverwendung zuzuführen ist.

Als Eingriffsvermeidung ist der Erhalt der Grundstücksfreiflächen am südlichen Plangebietsrand und der teilweise Erhalt der Böschungshecke mit Wiesensaum anzuführen.

Zur Erschließung, Bebauung und Nutzung werden große Teile des Plangebiets von Erdbewegungen, Verdichtungen durch Baumaschinen, Bodenumlagerungen und Bodenstörungen betroffen werden. Nach Beendigung der Bautätigkeiten dürften die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den unbeanspruchten Frei- und Gartenflächen nur noch mit geringer Störung verlaufen.

Insgesamt ist eine maximale Neuversiegelung von ca. 2.984m<sup>2</sup> einzustellen. Davon entfallen 660m<sup>2</sup> (22,1%) auf die Verkehrsflächen und 2.324m<sup>2</sup> (77,9%) auf die Neuversiegelung der Baugrundstücke.

## **6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die im Bebauungsplan dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung, sowohl auf den Baugrundstücken als auch von öffentlichen Flächen mit Ableitung der Überläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal wird dieser Effekt entschärft. Auf die Verwendung zur Brauchwassernutzung wird in der Planurkunde hingewiesen.

## **6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Bebauung und Versiegelung führen innerhalb des Gebiets zu einer Erhöhung der Temperaturextreme, vor allem zu einer Aufheizung des Gebiets. Kleinklimatisch werden sich in Abhängigkeit der zukünftigen Bebauung und der Freiflächenanteile Änderungen ergeben, die jedoch zu keinen abschätzbaren negativen Auswirkungen auf die Menschen führen. Zudem gehen die zu überbauenden Offenlandbereiche als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete verloren. Mesoklimatisch, auf den Landschaftsraum und die Ortslage bezogen bezogen, werden sich die klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse aufgrund der geringen Flächengröße des Baugebiets nicht erkennbar verändern.

Es ist von keiner nachhaltigen Verschlechterung der gesamtklimatischen Situation auszugehen.

## **6.4. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotoptypen**

Die zukünftige Nutzung als Wohngebiet führt zu einem weitgehenden Verlust des Grünlandes und Teilen einer Böschungshecke und damit auch zu einem Verlust des Offenland - Lebensraums für Flora und Fauna. Durch die Wiederbegrünung im Rahmen der Grundstücksfreiflächengestaltung werden andere Habitatstrukturen geschaffen, die je nach Größe und Ausprägung z.T. als Ergänzungslebensräume für spezifische Arten fungieren, allerdings erst mittelfristig Bedeutung erlangen.

Durch die geplante Wohngebietsüberbauung gehen de facto und funktional Fortpflanzungsstätten und die dazu gehörenden Nahrungsräume für Vögel, Kleinsäuger und sonstige Tiergruppen wie Käfer, Insekten, Schmetterlinge u.a. verloren.

Unter der Annahme, dass große Teile des Gehölzbestandes im Norden fortbestehen können, darf davon ausgegangen werden, dass mit den verbleibenden Böschungsgehölzen die Funktionalität des Fortpflanzungsraums für Gehölzbrüter gewahrt bleibt.

Ein populationswirksamer Eingriff auf den Bestand von Schmetterlingen, Hautflüglern und Landschnecken kann ausgeschlossen werden. Zum Teil können auch extensiv genutzte Gärten geeignete Ersatzlebensräume darstellen.

Auch für die potentiell vorkommenden Käferarten kann eine Populationsgefährdung bei Erhaltung des Großteils des Gehölzbestandes ausgeschlossen werden.

Die Schaffung von Ausgleichshabitaten im Umfeld der Baumaßnahme zur Kompensation des Verlustes ist anzustreben.

## **6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Baugebiet wird zu nachhaltigen Veränderungen des Landschaftsbildes führen. Analog der umgebenden, bestehenden Neubebauung werden durch die Veränderungen des Reliefs in

Verbindung mit der Bebauung und Erschließung der Grundstücke erhebliche visuelle Veränderungen der Landschaftsstruktur ausgelöst.

Das in den letzten Jahren entstandene Neubaugebiet verdeutlicht die landschaftlichen Veränderungen und die weite Einsehbarkeit des Baugebiets. Die Wiederbegrünung im Rahmen der Gestaltung unbebauter Freiflächen mindert erst mittelfristig das Konfliktpotential.

#### **6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind keine zu erwarten. Das projektierte Baugebiet liegt im derzeitigen Außenbereich; Kulturdenkmäler oder sonstige, siedlungsrelevante Kultur- oder Sachgüter sind nicht vermerkt.

#### **6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind quantifizierbar nicht zu erwarten. Zum einen werden Wohnbauflächen geschaffen, zum anderen geht landwirtschaftliche Produktionsfläche und ortsnaher Naherholungsraum verloren. Ausweichräume für die Bevölkerung sind im unmittelbaren Anschluss und an den umgebenden Ortsrändern in analoger Ausstattung vorhanden. Belastungen durch den zusätzlichen Fahrverkehr sind tolerabel.

#### **6.8. Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen**

Wie bereits in Kapitel 4.8. dargelegt, bestehen Wechselwirkungen zwischen allen aufgeführten Landschaftsfaktoren. Durch die zukünftige Überbauung geht offener Boden verloren, die fehlende Versickerung belastet den Wasserhaushalt, führt zu einem vermehrten Oberflächenabfluss, die Bebauung führt zu einer kleinklimatischen Aufheizung des Gebiets, der Kaltluftabfluss wird behindert, der Lebensraum von Pflanzen und Tieren eingeschränkt und der landschaftliche Erlebniswert gemindert.

### **7. Abweichung von den Zielvorstellungen durch das Vorhaben und Begründung**

Die Gemeinden haben entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bedarf an Grund und Boden zum Zwecke der Schaffung von qualitativ hochwertigem ist auch in Breunigweiler noch gegeben.

Qualitativ hochwertiger, naturnaher Lebensraum wird lediglich kleinflächig in Ortsrandnähe in Anspruch genommen. Zudem sind entsprechend den gesetzlichen Forderungen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, so dass die Inanspruchnahme dieses Landschaftsteils tolerabel erscheint.

### **8. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder – soweit möglich - ausgeglichen werden sollen**

Als wesentlichste Vermeidungsmaßnahme ist der teilweise Erhalt der Böschungshecke mit vorgelagerter Wiesenfläche anzuführen.

Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplans. Die zukünftige Baugebietsfläche unterliegt einer Nutzungsänderung durch die Siedlungsentwicklung, die zum Verlust offener Landschaft führt.

Maßnahmen zur funktionsbezogenen Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von negativen Wirkungen werden nachfolgend vorgeschlagen.

### **8.1. Boden**

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Die Festsetzung der Wahl wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze u.ä. trägt ebenfalls in Teilen den Belangen des Bodens Rechnung.

Die GRZ ist entgegen den zulässigen Höchstwerten der BauNVO auf 0,3 reduziert mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% bis 0,45 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO, so dass ein geringerer Flächenanteil einer Versiegelung zugeführt werden kann.

Der Ausgleichsbedarf ist anhand der zukünftigen, maximal zulässigen Versiegelung zu ermitteln.

### **8.2. Wasser**

Eine Eingriffsminderung wird durch verschiedene Maßnahmen erzielt. Zum einen besteht die Verpflichtung, das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt in Abhängigkeit der Rückhaltemaßnahme 50 l/m<sup>2</sup> Versiegelung.

Das von den Verkehrsflächen und den Notüberläufen der privaten Baugrundstücke abfließende Regenwasser ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und der Wahl wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze u.ä. tragen ebenfalls in Teilen den Belangen des Wasserhaushaltes Rechnung, da ein höherer Anteil des Regenwassers zurückgehalten und einer direkten Versickerung zugeführt werden kann.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **8.3. Klima und Lufthygiene**

Die klimatischen und lufthygienischen Eingriffe sind lediglich gering anzusetzen. Ein Teilausgleich kann durch die Begrünungsmaßnahmen, vor allem von Baum- und Strauchpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung erzielt werden.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **8.4. Tiere und Pflanzen / Biotoptypen**

Der Erhalt von ca. 60% der Böschungshecke einschließlich Teile des vorgelagerten mageren Grünlandes ist als wesentlichste Vermeidungsmaßnahme in die Betrachtung einzustellen.

Baufeldeinrichtung und Gehölzrodungen dürfen nur in der von §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG festgelegten Zeitspanne von 1. Oktober bis 29. Februar erfolgen.

Die Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Rahmen der Freiflächengestaltung ist lediglich als Kompensationsmaßnahme und damit eingriffsneutral zu werten. In erster Linie dienen diese Flächen aber der Freizeit- und Erholungsnutzung der Bewohner bzw. ortsgestalterischen Aspekten.

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Die zentrale Regenrückhaltefläche ist bereits vorhanden, die Ableitung dorthin in Teilen ebenfalls, so dass diese baulichen Maßnahmen nicht weiter in die Betrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz einzustellen sind.

Der verbleibende Restausgleich durch den Verlust offener, unbebauter Landschaft ist anhand des zukünftigen Versiegelungsgrads zu ermitteln.

### **8.5. Landschaftsbild und Erholung**

Analog den obigen, in Kapitel 8.4 dargelegten Ausführungen sind die zu begründenden Grundstücksfreiflächen lediglich als Kompensation zu werten und erlangen gestalterisch erst mittelfristig Bedeutung.

Ein vollständiger, baugebietsbezogener Ausgleich kann nicht geschaffen werden.

### **8.6. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht betroffen.

### **8.7. Mensch**

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da in attraktiver landschaftlicher Lage Wohnbaufläche geschaffen wird und zudem Naherholungsraum noch ausreichend vorhanden ist.

### **8.8. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffsregelung nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs.3 BauGB und §1 Abs. 7 BauGB).

Belange des Naturschutzes, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit. Soweit in den Bebauungsplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen (§7 Abs.4 LNatSchG).

In der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe den Vermeidungs-, Minimierungs/Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriffs- vermeidung	m <sup>2</sup>	Eingriffs- Minimierung/ Kompensation	m <sup>2</sup>	Eingriff	m <sup>2</sup>	Ausgleich innerhalb des Baugebietes	m <sup>2</sup>
Erhalt Gartenland Priv. Grünfläche	950	Grundstücks- freiflächen	2.841	Überbauung (GRZ 0,3 + 50%)	2.324	Neuanlage Gehölzstreifen	700
Erhalt Grünland	135			Verkehrsberuhig Bereich	660		
Erhalt Gehölz	410						
Erhalt Randstreifen	210						
Erhalt Verkehrsflächen	570						
<b>Summe</b>	<b>2.275</b>	<b>Summe</b>	<b>2.841</b>	<b>Summe</b>	<b>2.984</b>	<b>Summe</b>	<b>700-</b>
				<b>Differenz: Eingriff - Ausgleich: 2.284</b>			

Somit ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand eine Gesamtausgleichserfordernis von:  
**2.284 m<sup>2</sup>,**  
die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch nachzuweisen sind.

## 9. Zusätzliche Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme

Sind im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu ergänzen.

## 10. Vorschläge zu umweltrelevanten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

### AM 1: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB )

Die Fläche ist flächig mit einer mindestens 2-reihigen Gehölzpflanzung im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 1,50m zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten sowie von Ziersträuchern ist statthaft.

Der Bau von Mulden in Erdbauweise zur Ableitung von Oberflächenwasser ist statthaft. Die Muldensohle ist von Gehölzen freizuhalten.

## **AM 2: Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.
2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
4. Auf jedem Grundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

## **AM 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **V 1 Erhalt der Böschungshecke, Erhalt des mageren Grünlandes**

**((§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Böschungshecke und das vorgelagerte Grünland sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Rückschnitte zum Zwecke der Verkehrssicherheit und ein partielles Auf-den-Stock-setzen im 10 bis 20-jährigen Rhythmus sind statthaft. Totholz ist im Gehölz zu belassen.

### **V 2 Erhalt des Straßenrandstreifens**

**((§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der Straßenrandstreifen ist als gras- und wildkräuterbestandenes Begleitgrün zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### **V 3 Erhalt des privaten Gartenlandes**

**(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhalt der begrüneten Grundstücksfreiflächen

### **V 4 Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses**

**((§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splitbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

## **Zuordnungsfestsetzung**

**(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB)**

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind zu 77,9 % den Baugrundstücken und zu 22,1 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## **11. Beschreibung der verbleibenden, wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können keine ausreichenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Der zu erbringende landespflegerische Ausgleich ist durch zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

## **12. Übersicht zu den wichtigsten Planungsvarianten**

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Entwurfs wurden mehrere Gestaltungsentwürfe erarbeitet, die generelle Grundkonzeption der Planung blieb unverändert.

## **13. Überwachung / Monitoring**

Die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan wird im Rahmen der Baugenehmigungen überprüft und in den Bauschein übernommen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn umzusetzen.

## **14. Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts waren keine technische Verfahren erforderlich. Die Auswertung fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren ausreichend. Schwierigkeiten gab es keine.

Zudem wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potentialabschätzung) nach §44 BNatSchG durchgeführt.

## **15. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur gemeindlichen Entwicklung neues Bauland für Wohnen auszuweisen. Insgesamt werden rund 6.415 m<sup>2</sup> Bruttowohnbauland für 9 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt als Abzweigung von der innerörtlichen Erschließungsstraße `Am Tiergarten´ mit weiterführendem Anschluss an das Erschließungssystem des bereits bestehenden Neubaugebiets im Süden.

Das Areal wird derzeit überwiegend als Extensivgrünland bewirtschaftet; ein relativ breites Böschungsgehölzband begrenzt die Baugebietsfläche im Norden.

Die Plangebietsfläche besitzt aufgrund dieser Vegetationsstrukturen ein hohes Biotoppotential. Die landespflegerischen Konflikte ergeben sich zum einen aus dem teilweisen Verlust der Böschungshecke und des mageren Grünlandareals und zum anderen durch die zukünftigen Versiegelungen und Bebauungen und ihre Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden, so dass weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind.

## Anhang

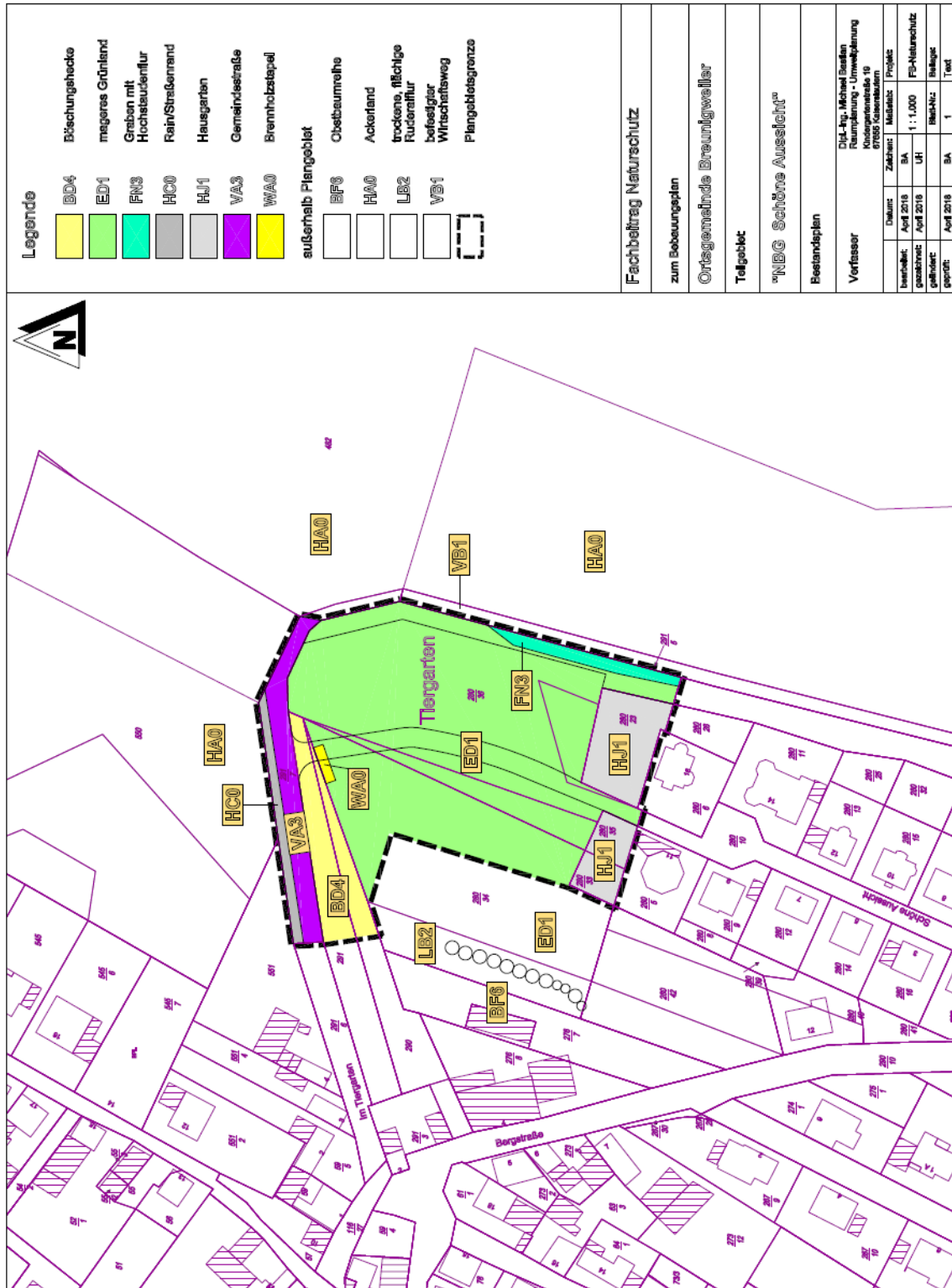
### Pflanzliste Geltungsbereich 1:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

# Bestandsplan



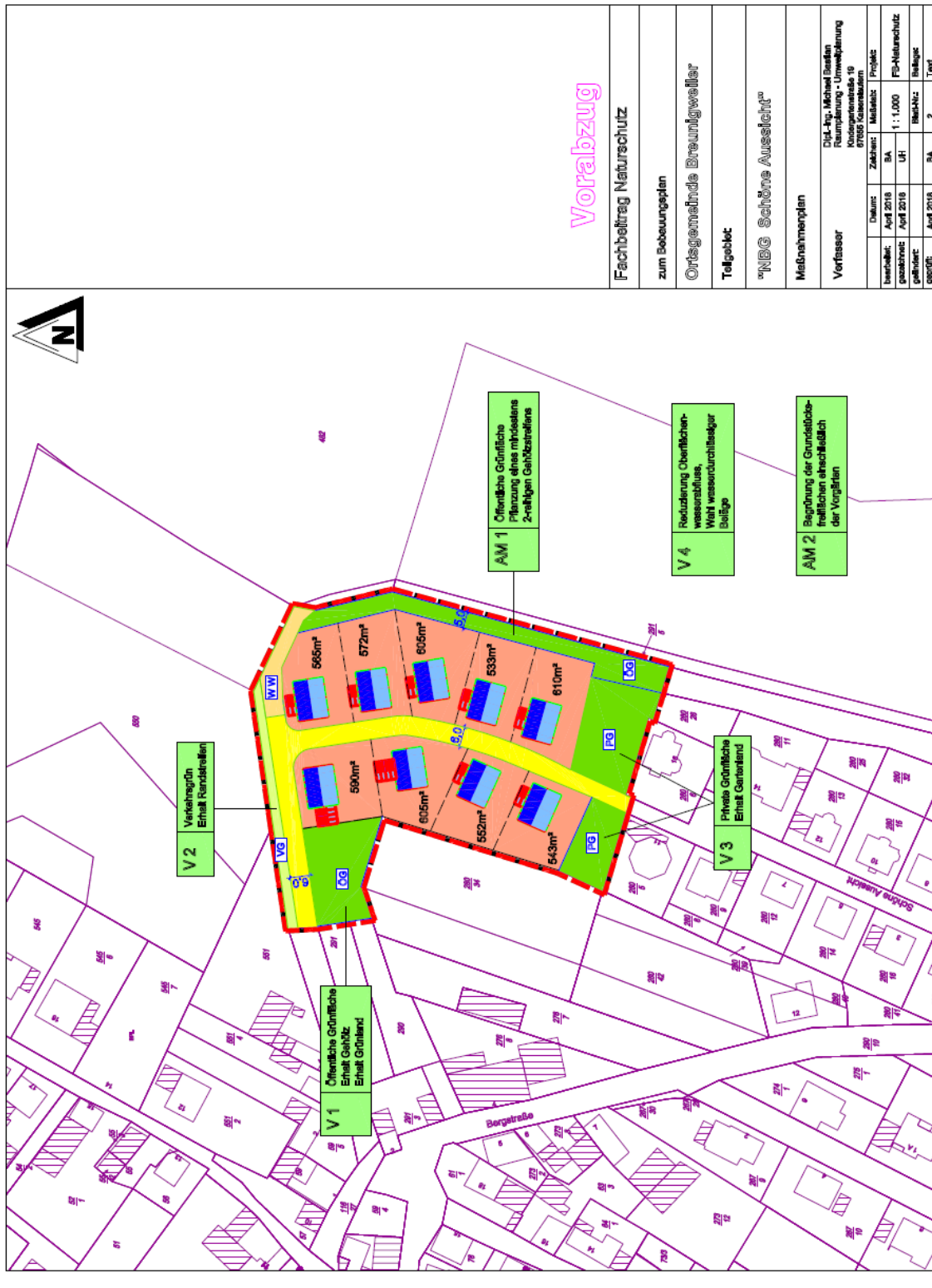
ohne Maßstab

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

# Maßnahmenplan



ohne Maßstab

Umweltbericht

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB