

# ARGE STÄDTEBAU

- Architektur und Gesundes Bauen
  - Stadt- und Landschaftsplanung
- 

## Ortsgemeinde Bruchweiler



### Bebauungsplan „Im Haagarten“

**Textliche Festsetzungen  
und Begründung mit  
Umweltbericht zum  
Bebauungsplan**

<b>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß §9 ABS.1 NR.1 BAUGB I.V.M. §§1 UND 4 BAUNVO .....	5
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß §9 ABS.1 NR.1 BAUGB .....	5
1.3 BAUWEISE GEMÄß §9 ABS.1 NR.2 BAUGB .....	5
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.2 UND 3 BAUGB I.V.M. §23 ABS.1 BAUNVO .....	6
1.6 MINDESTGRÖßE VON BAUGRUNDSTÜCKEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.3 BAUGB .....	6
1.7 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.4 BAUGB I.V.M. §12 UND 14 BAUNVO .....	6
1.8 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.6 BAUGB .....	6
1.9 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEMÄß §9 ABS.1 NR.11 BAUGB .....	6
1.10 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN I.V.M. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄß §9 ABS.1 NR.14 BAUGB I.V.M. §9 ABS.1 NR.20 BAUGB .....	6
1.11 GRÜNFLÄCHEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.15 BAUGB .....	6
1.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEMÄß §9 ABS.1 NR.21 BAUGB .....	7
1.13 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN ODER SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN GEMÄß §1(A) BAUGB I.V.M. §9 ABS.1 NR.20, §9 ABS.1 NR.25 A UND B I.V.M. §9 ABS.1(A) BAUGB .....	7
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
2.1 DREMPEL .....	8
2.2 DACHGESTALTUNG .....	8
2.3 AUBENWANDFLÄCHEN .....	8
2.4 FREIFLÄCHEN .....	8
<b>3. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER .....</b>	<b>8</b>
3.1 KULTURDENKMÄLER .....	8
3.2 GEEIGNETE VERWENDUNG DER MUTTERBODENMASSEN .....	9
3.3 MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ GEMÄß §9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. §135A - C BAUGB .....	9
3.4 EINFRIEDUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER GRUNDSTÜCKE .....	9
3.5 BEGRÜNUNG IM BEREICH DER VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....	9
3.6 INGENIEURGEOLOGIE .....	9
3.7 VERSORUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGSFÜHRUNG .....	9
3.8 BRANDSCHUTZ .....	10
3.9 BRAUCHWASSERNUTZUNG .....	10
3.10 TECHNISCHE INFORMATIONEN MÜLLABFUHR .....	10
3.11 VERSORUNGSFLÄCHEN UND LEITUNGSFÜHRUNG .....	10
<b>4. LANDESPFLEGERISCHE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.</b>	<b>10</b>

<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>12</b>
<b>1. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b> .....	<b>12</b>
1.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG .....	12
1.2 BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	12
1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
1.4 LANDSCHAFTSPLAN .....	12
1.5 PLANUNGSANLASS .....	12
1.6 LAGE DES PLANGEBIETES .....	13
1.7 PLANUNGSKONZEPTION .....	13
<b>2. PLANINHALT</b> .....	<b>14</b>
2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	14
2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN .....	17
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>17</b>
3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	17
3.2 AUSWIRKUNGEN AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE .....	17
3.3 AUSWIRKUNGEN AUF WASSERRECHTLICHE BELANGE .....	17
<b>4. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1 VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>18</b>
4.1.1 ANGABEN ZUM STANDORT .....	18
4.1.2 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN .....	18
4.1.3 UMWELTPRÜFUNG: RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	18
4.1.4 DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE .....	19
<b>4.2 PLANUNGSVORGABEN</b> .....	<b>19</b>
<b>4.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS</b> .....	<b>20</b>
4.3.1 VOM VORHABEN AUSGEHENDE WIRKFAKTOREN .....	20
4.3.2 SCHUTZGÜTER .....	21
4.3.2.1 SCHUTZGUT BODEN .....	21
4.3.2.2 SCHUTZGUT WASSER .....	22
4.3.2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT .....	24
4.3.2.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERWELT .....	25
4.3.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....	28
4.3.2.6 SCHUTZGUT MENSCH .....	29
4.3.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER .....	31
<b>4.4 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> .....	<b>31</b>
<b>4.5 WECHSELWIRKUNGEN</b> .....	<b>31</b>
<b>4.6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE OHNE DAS VORHABEN</b> .....	<b>31</b>
<b>4.7 WEITERE ANGABEN</b> .....	<b>31</b>
4.7.1 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN AUFGETRETEN SIND .....	31
4.7.2 MONITORING .....	31
<b>III. PLANUNGSSTATISTIK UND KOSTENSCHÄTZUNG</b> .....	<b>38</b>
<b>1. PLANUNGSSTATISTIK BAUGEBIET</b> .....	<b>38</b>
<b>2. KOSTENSCHÄTZUNG BAUGEBIET</b> .....	<b>38</b>
<b>IV. PFLANZENLISTE</b> .....	<b>39</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>40</b>

**Entwurfsverfasser:**



Montag, 21. Mai 2007

**ARGE STÄDTEBAU**  
Hauptstraße 8, 55767 Rinzenberg  
Tel. 06782 / 6430, Fax 96782 / 9430

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß §4 Abs.2 BauNVO **zulässig** sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** gemäß §4 Abs.3 BauNVO werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	<b>WA</b>
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	<b>0,4</b>
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	<b>0,4</b>
Zahl der Vollgeschosse	<b>I</b>
Bauweise	<b>Einzelhäuser Doppelhäuser</b>

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen. (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 3M*)

#### 1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauN-VO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

**1.5 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss 500 m<sup>2</sup> betragen.

**1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauN-VO**

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO sind im Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen soll. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.

Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

**1.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

**1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemaßt. Die Wendeanlagen sind entsprechend den Erfordernissen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges dimensioniert.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wirtschaftsweg festgesetzt.

**1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Gräben, Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich.

**1.10 Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Wegebegleitgrün“ mit den gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB überlagerten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO zulässig.

### **1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer überörtlichen Wasserleitung sowie einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

### **1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

#### **Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland und naturnah gestalteten Mulden für Retention und Versickerung von Niederschlagswasser (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 5A und 11A*)**

Die Fläche ist als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Sie ist maximal zweimal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Retentionsmulden sind als naturnah gestaltete und begrünte Erdmulden anzulegen. Bei der Modellierung der Mulden ist ein Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag von maximal 1 m zulässig. Mindestens 30 % der Muldenflächen sind mit Erlen- und Weidengruppen entsprechend der Artenliste in Kap. IV zu bepflanzen. Bei Umzäunung der Mulden ist eine Zaunhöhe von maximal 1,20 m zulässig wobei der Zaun in Gehölzpflanzungen zu integrieren ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9, 14 und 20 BauGB).

#### **Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 6A*)**

Die Fläche ist als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln. Dazu ist die Ackernutzung auf der nordwestlichen Teilfläche aufzugeben und die Fläche mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen. Entlang des Wirtschaftsweges ist eine Baumreihe aus 15 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität mind. 8/10) oder heimischen Laubbäumen (Pflanzqualität mind. 16/18) der Artenliste in Kap. IV gemäß Plandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

#### **Entsiegelung von Wegefläche (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 4A*)**

#### **Erhalt von Gehölzstrukturen auf öffentlichen Grünflächen im Anschlussbereich Lindenstraße (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 14V*)**

#### Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich

#### **Erhaltung von Gehölzbeständen (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 14V*)**

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Anbindung an die Lindenstraße sind die Gehölzbestände zwischen Erschließungsstraße und westlich anschließenden Bauflächen zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 12M, 13M*)**

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare private Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum der anliegenden Artenliste in Kap. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Zufahrten zu Stellplätzen und Parkplätzen nur in einer teilversiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen u. vergleichbares) zulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die in der anliegenden Artenliste in Kap. IV genannten Pflanzen vorgeschlagen.

### **Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß §2 Abs.2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die südöstlich angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Vorab ist das Niederschlagswasser in eine private Zisterne mit einem Speichervolumen von 5 m<sup>3</sup> einzuleiten und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

### **Pflanzung von Bäumen im Straßenraum**

Im Straßenraum sind mindestens 10 mittelkronige Laubbäume der anliegenden Artenliste in Kap. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Drempe**

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

### **2.2 Dachgestaltung**

Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist mit der Ausnahme von Gründächern mit schieferfarbigen Materialien (schwarz, schiefergrau) auszuführen. Es sind ausschließlich „harte Bedachungen“ zu verwenden.

### **2.3 Außenwandflächen**

Die Umfassungswände müssen mindestens in feuerhemmender Ausführung hergestellt werden.

### **2.4 Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc. ) zulässig. (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 2M*)

## **3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **3.1 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.



### 3.2 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. (**entspricht landespflegerischer Maßnahme 1M**). Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. (**entspricht landespflegerischer Maßnahme 10M**)

### 3.3 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB wie folgt zugeordnet:  
Die Maßnahmen auf den Flächen, die nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt wurden und die Pflanzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden zu 73,88 % den Baugrundstücken und zu 26,12 % den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet.

### 3.4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### 3.5 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

### 3.6 Ingenieurgeologie

Boden: Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie: Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie: Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 3.7 Versorgungsflächen und Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Aus diesem Grund werden 1,5 m lange Anschlussleitungen, in einer Tiefe von ca. 60 cm, auf die Baugrundstücke vorverlegt. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.

### **3.8 Brandschutz**

Bei Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der technischen Baubestimmungen verlangt werden. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über Geländeniveau liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungswege von der Feuerwehr vorgehalten werden.

### **3.9 Brauchwassernutzung**

Das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser ist im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen insbesondere u.a. der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

### **3.10 Technische Informationen Müllabfuhr**

Die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen (Nr. 2-2003 vom 12.09.2003) sind bei der Erschließungsplanung insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Wendeanlagen zu beachten. Die Wendehämmer des Planentwurfes wurden für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

### **3.11 Versorgungsflächen und Leitungsführung**

Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab - Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit der OIE AG / RWE Rheinruhr AG / Netzservice begonnen werden.

## **4. Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Die von der Ortsgemeinde genutzten Gemeinbedarfsflächen (Reitplatz, Festplatz) sind landespflegerisch einzubinden und dauerhaft zu sichern. Das BauGB schlägt dazu

- den Einbezug der Flächen in den Geltungsbereich oder
- vertragliche Vereinbarungen eines Dritten entsprechend §11 BauGB oder
- die Bereitstellung gemeindeeigener Flächen mit Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch oder einer gesonderten Beschlussfassung des Gemeinderates hinsichtlich der bereitgestellten Flächen und vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich

vor.

Die Gemeinde Bruchweiler ist Eigentümerin der Flächen Gemarkung Bruchweiler Flur 2, Flurstück 38 und 39/2. Sie stellt Teilbereiche dieser gemeindeeigenen Flächen, die in der Bebauungsplanurkunde nachrichtlich zeichnerisch dargestellt sind, dauerhaft für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchweiler hat hierzu einen gesonderten Gemeinderatsbeschluss hinsichtlich der Bereitstellung der gemeindeeigenen Flächen einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen gefasst.

**Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 38): (entspricht landespflegerischer Maßnahme A7)**

In Ergänzung zu dem vorhandenen Baumbestand ist eine extensiv genutzte Wiese mit lockerem Laubbaumbestand gemäß Darstellung in Plan 2 anzulegen. Auf der Fläche sind 5 großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mind. 14/16) der Artenliste unter Kap. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15 Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

**Entwicklung einer Gehölzfläche südöstlich der Mehrzweckfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 38): (entspricht landespflegerischer Maßnahme 8A)**

Südöstlich der Mehrzweckfläche ist in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand gemäß Darstellung in Plan 2 eine lockere Gehölzpflanzung auf vorhandener Wiese zu entwickeln. Es dürfen ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden (vgl. Artenliste unter Kap. IV). Der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen beträgt max. 20 v.H.

**Entwicklung einer Gehölzfläche südlich der Containerstellfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 39/2): (entspricht landespflegerischer Maßnahme 9A)**

Südlich der Containerstellfläche ist gemäß Darstellung in Plan 2 eine strukturreiche Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung ist mindestens 6- bis 8-reihig anzulegen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen bei einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,50 m. Es dürfen ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden (vgl. Artenliste unter Kap. IV). Der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen beträgt max. 20 v.H.

**Ausgefertigt:**

**Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.**

Bruchweiler, \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Bruchweiler

Ortsbürgermeister

## II. Begründung zum Bebauungsplan

---

### 1. Einfügung in die Gesamtplanung

#### 1.1 Regional- und Landesplanung

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe zu sehen. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe vom 24.05.2004 weist der Gemeinde keine besondere Funktion zu. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig. Die Ortsgemeinde Bruchweiler ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Herrstein. Die Ortsgemeinde liegt im nordwestlichen Teil der Verbandsgemeinde und ist nach der zentralörtlichen Gliederung den Mittelzentren Birkenfeld, Idar-Oberstein und Morbach zugeordnet. Der Regionale Raumordnungsplan weist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche aus. Der Bereich südlich des Plangebiets ist als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz dargestellt (außerhalb des Geltungsbereichs). Der gesamte Raum (mit Ausnahme der bestehenden Siedlungsflächen) ist als Gebiet für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung erfasst.

#### 1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde (Stand 2002) 589 Einwohner. Größere Arbeitsbetriebe fehlen in der Ortslage.

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein weist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

#### 1.4 Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Herrstein liegt ein Landschaftsplan vor. Die in den Flächennutzungsplan integrierten Zielaussagen im Plangebiet wurden bei der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §1a Abs.2 BauGB beachtet.

#### 1.5 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden. Das Neubaugebiet „Bergstraße“ ist vollständig erschlossen und bebaut und bietet keine freie Grundstücke mehr. Offene Grundstücke innerhalb der Ortslage liegen ausschließlich in privater Hand und stehen überwiegend nicht zur Verfügung.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des §1 Abs.3 BauGB begründet:

- Grund und Boden sind in den Teilen des Plangebietes neu zu ordnen, die bisher nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist.
- Das Ortsbild ist durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zu gestalten.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze sind zu schaffen.
- Um einem Abwandern der Bauwilligen, insbesondere der jüngeren Generation, wirkungsvoll entgegenwirken zu können, ist die Bereitstellung von Bauland notwendig.
- Innerhalb der Altortslage befinden sich nur wenige Baulücken, die sich durchweg in Privatbesitz befinden.

- Da in der Ortsgemeinde kaum Mietwohnungen angeboten werden - die meisten Häuser befinden sich in Privatbesitz und werden eigen genutzt - ist es wichtig, Bauland auszuweisen, um Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, entsprechende Wohnbauten zu errichten.

## 1.6 Lage des Plangebietes

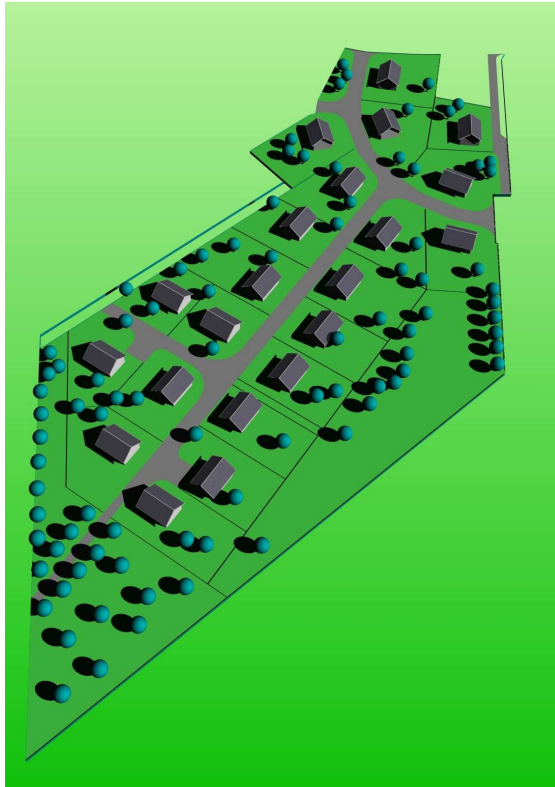


Bei der Ortsgemeinde handelt es sich um einen regional typischen Weiler. Die bisherige Entwicklung hat konzentrisch um den Ortsmittelpunkt vollzogen. Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage und schafft eine Verbindung zwischen den Erschließungsstrukturen „Lindenstraße“ und „Bergstraße“. Eine Arrondierung wird geschaffen und durch die Grünflächen an den Baugebietsrändern das Plangebiet in den freie Landschaft eingebunden.

## 1.7 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption folgt folgenden Überlegungen:

- Erhaltung der durch das Gebiet verlaufenden überörtlichen Wasserleitung und Führung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den privaten Grundstücksflächen in den nicht überbaubaren Bereichen. Dadurch werden Mehrkosten zur Verlegung der Leitung vermieden.
- Anbindung von Lindenstraße und Bergstraße um die innerörtliche Erschließung bedarfsgerecht zu erweitern. Planerisches Ziel ist es „kurze Wege“ zu schaffen und den Quell- und Zielverkehr ohne Umwege direkt abzuleiten.
- Die weiteren Erschließungsstrukturen sind in ihrer Ausbaubreite abgestuft, um ruhige Wohnstraßen als Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Die Wendeanlagen wurden den Erfordernissen der Müllabfuhr angepasst.
- Die Grundstücksflächen sind entsprechend dem ländlichen Raum ausreichend zu dimensionieren, um eine gute Vermarktung zu gewährleisten.
- Möglichkeit einer späteren örtlichen Entwicklung nach Süden und Westen durch Schaffung von Anschlusspunkten an das bestehende Straßenverkehrsnetz.



Die Anordnung der Grundstücke und überbaubaren Grundstücksfläche folgt einerseits der Morphologie andererseits der Erschließungsstruktur und Entwässerungskonzeption. Die „Baufenster“ wurden bewusst versetzt angeordnet um einen dörflichen Charakter im Planentwurf zu erzielen und ausreichend Freiraum für die Grünzüge der Privatgärten zu gewährleisten. Durch die Entwicklung von raumprägenden Gartenanlagen werden die rückwärtigen Bauflächen aufgewertet und erholungsrelevante Strukturen geschaffen. Die landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen wurden auf externen Grundstücken getroffen. Sie sollen sowohl eine naturnahe Entwicklung auf den betroffenen Flächen bewirken, als auch das Baugebiet in die freie Landschaft einbinden.

Als wichtige städtebauliche Planungsziele unter Beachtung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sind zu nennen:

- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes,
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Ausgleich der Wasserführung.

Die Realisierung des Baugebietes soll bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Mehrere Entwicklungsschritte sind denkbar und sollen erst nach Vorliegen von Bauanfragen näher konkretisiert werden.

## 2. Planinhalt

Das Plangebiet ist auf einer Karte im Maßstab 1: 1000 dargestellt. Die planungsrechtlichen (im Sinne des § 9 BauGB und der BauNVO) und bauordnungsrechtlichen (im Sinne der LBauO von Rheinland-Pfalz) Festsetzungen umfassen die folgenden Inhalte.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer Wohngebietsentwicklung darstellen.

Die Bauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Im Hinblick auf §4 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO notwendig.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Anliegerverkehr in den Wohnbereich gezogen. Darüber hinaus liegt kein Bedarf für die genannten Nutzungen in der Ortslage vor. Der Planungsbereich soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und Lärmbeeinträchtigungen durch mögliche Besucher bzw. Besucherverkehr verhindert werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben bzw. den Bauten im bestehenden Neubaugebiet Bergstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Es soll maximal ein Geschoss zulässig sein. Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Bruchweiler. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

### **Bauweise**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern unterstützt im Ortsrandbereich die Verzahnung mit der freien Landschaft.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen."

### **Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss 500 m<sup>2</sup> betragen, um einer Überbelegung des Baugebietes und einer städtebaulich unerwünschten hohen Baudichte entgegen zu wirken.

### **Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Die Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 Einheiten bewirkt eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Zudem wäre auch eine höhere Frequentierung von Grün- und Erholungsflächen abzusehen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Eine Begrenzung von Wohneinheiten soll diese absehbaren Konflikte steuern und minimieren und darüber hinaus die dörfliche Sozialstruktur bewahren.

### **Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend der Planungskonzeption dienen die öffentlichen Grünflächen der ortstypischen Gestaltung entlang der Erschließungsstraßen. Flächen die einerseits durch ihren Zuschnitt und ihre Topographie nur ungenügend zu überbauen sind und andererseits einen standortgerechten Gehölzbestand aufweisen, werden durch die Festsetzung dauerhaft erhalten und geschützt, ihre Entwicklung durch Pflanzmaßnahmen von weiteren Gehölzen gesteuert.

### **Private Grünflächen**

Im Rahmen der 1. Offenlage wurde Anregungen zum Planentwurf vorgetragen, die sich auf den Bereich der nun als private Grünfläche festgesetzten Fläche beziehen. Der Gemeinderat hat unter Abwägung öffentlicher und privater Belange beschlossen, eine zukünftige Bebauung dieser Fläche auszuschließen.

Dieses wäre bei Herausnahme des Baugrundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben, sondern die Fläche wäre als Innenbereichsgrundstück zu behandeln und nach den Kriterien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bauplanungsrechtlich zu bewerten. Daher wird das in der 1. Offenlage mit Nummer 3 bezeichnete Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belassen, jedoch nicht als bebaubares Grundstück, sondern als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung bebaut werden, um den Freiflächencharakter als rückwärtige Gartenfläche zu erhalten.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland und naturnah gestalteten Mulden für Retention und Versickerung von Niederschlagswasser (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 5A und 11A*)**

Durch die Anlage von temporären Stillgewässern werden zusätzlich wertvolle Biotopstrukturen und Habitate im Landschaftsraum geschaffen, die den Entwicklungsaussagen der Planung vernetzter Biotope entsprechen. Im Verbund mit den zu entwickelnden extensiv genutzten Wiesen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung zu sehen. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Lebensräume für Tierarten aus der Gruppe der Hautflügler, Fangschrecken und Tagfalter werden geschaffen. Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert.

**Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 6A*)**

Auf den südlich gelegenen Ausgleichsflächen am geplanten Ortsrand ist eine Streuobstwiese anzulegen. Im Verbund mit den zu entwickelnden Feucht- und Nasswiesen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung und Einbindung des Neubaugebietes zu sehen.

**Erhalt von Gehölzstrukturen auf öffentlichen Grünflächen im Anschlussbereich Lindenstraße (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 14V*)**

Die Erhaltung und der Schutz der bestehenden Bäume sind als vordringliche Aufgabe anzusehen, um absehbare Konflikte zu minimieren. Durch den Bestandsschutz werden wichtige Habitate für Vögel und Insekten gesichert. Darüber hinaus tragen die Bäume eine erholungsrelevante Funktion.

**Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (*entspricht landespflegerischer Maßnahme 12M, 13M*)**

Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperaturextreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

**Pflanzung von Bäumen im Straßenraum**

Die Untergliederung der Straßenverkehrsflächen mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen dient bioklimatischen Aspekten (erholungsrelevante Behaglichkeit) sowie zur biotischen Durchgrünung des Straßenzuges.



**Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 38): (entspricht landespflegerischer Maßnahme A7)**

**Entwicklung einer Gehölzfläche südöstlich der Mehrzweckfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 38): (entspricht landespflegerischer Maßnahme 8A)**

**Entwicklung einer Gehölzfläche südlich der Mehrzweckfläche (Flur 2, Teilfläche Flurstück 39/2): (entspricht landespflegerischer Maßnahme 9A)**

Die Entwicklung von Gehölzstrukturen und extensiv genutzter Freiflächen soll den noch fehlenden Kompensationsbedarf decken. Die gemeindlich genutzten Flächen erfahren durch die Maßnahmen eine Aufwertung im Sinne einer Einbindung in die örtliche Randsituation. Darüber hinaus werden höherwertige Biotope geschaffen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Landesbaugesetz von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

### **Drempel und Dachgestaltung**

Die Festsetzung der Drempel und Dachfarbe entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

### **Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden. Die Begründung zur Durchführung dieser Maßnahme ergibt sich aus dem Erfordernis zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

## **3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung**

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

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

Das Baugebiet schafft Arbeitsplätze am Ort und bietet Raum für die Ansiedlung von Familien. Durch die Bauerweiterung werden bestehende Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert und genutzt.

### **3.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange**

#### **Versorgungsverhältnisse**

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser im neuen Baugebiet ist mit den Versorgungsunternehmen die Möglichkeit der Sicherstellung sowohl mit Trinkwasser als auch mit Brauchwasser abgeklärt und gesichert.

#### **Schmutzwasser (Öffentliche Entwässerungsanlagen)**

Das über die entsprechenden häuslichen Entwässerungsanlagen getrennt gesammelte Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen Kanalsystem zugeleitet. Damit ist für das anfallende Schmutzwasser eine ordnungsgemäße Behandlung garantiert.

#### **Niederschlagswasser**

Die ökologisch orientierte Niederschlagswasserbeseitigung, die sich aus den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten des §1 und 2 WHG, sowie aus den §§2, 61 und 62 LWG ergeben, wurde planerisch umgesetzt.

§§2, 61 und 62 LWG sind Ausdruck der erkennbar gewordenen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse im Bereich des Ausgleichs der Wasserführung, der Gewässerunterhaltung sowie dem Ausbau oberirdischer Gewässer. Es kommt heute entscheidend darauf an, dass die Gewässer als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes in möglichst naturnahem Zustand verbleiben. Als noch dringenderes Bedürfnis ist anzusehen, vor Überschwemmungen, die in vermehrtem Maße Eigentümer von Grundstücken im Gewässerbereich bedrohen, zu schützen. Um dies zu erreichen, gilt es, Abflussbeschleunigungen zu vermeiden. Folgerichtig bestimmt §61 LWG, dass bei der Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen haben, die häufig mit Neuversiegelungen der Landschaft verbunden sind.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden und den Ansprüchen des § 2 LWG nachzukommen, wurden Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser getroffen:

- ◆ **Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung**
- ◆ **Entwicklung von multifunktionalen Grünstrukturen im Bereich der Versickerungs- und Rückhalteflächen**

#### **Befestigung der Grundstücksflächen**

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, so weit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Das bedeutet, dass Stellplätze oder die privaten Erschließungswege nur in erforderlichem Umfang zu befestigen sind. Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

## **4. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Karlheinz Fischer/Trier erstellt.<sup>1</sup>

### **4.1 Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Angaben zum Standort**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich naturräumlich betrachtet am nördlichen Rand der Kempfelder Mulde (241.2) als Untereinheit der Simmerner Mulde (241) und zugleich nahe am Fuß des Idarwaldes (242.2). Es wird fast vollständig als Grünland genutzt. Im Norden befinden sich ein bebautes Grundstück sowie ein Feldgarten. Im Norden schließt die bestehende Ortslage, nordöstlich ein Neubaugebiet an. Im unbebauten Bereich grenzt nordwestlich Ackerland, sonst Grünland an.

#### **4.1.2 Geprüfte Alternativen**

Die Prüfung von Alternativstandorten wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans abgehandelt. Nach Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde für den geplanten Standort entschieden.

#### **4.1.3 Umweltprüfung: rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des BauGB vom 24.06.2004 durch das EAG-Bau muss für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2005 förmlich eingeleitet werden, gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach dem neuen Bauplanungsrecht durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter

<sup>1</sup> Landschaftsarchitekturbüro Karlheinz Fischer, Am Forst 12, 54296 Trier, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bernhard Ullrich, Dipl. Geographin Susanne Thees, Heidi Biewer

- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Pflanzen/Tierwelt,
- Landschaft (einschl. landschaftsbezogene Erholung),
- Mensch,
- Kultur- und Sachgüter.

Gleichzeitig sind im Umweltbericht die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG bzw. LNatSchG Rheinland-Pfalz sowie die Landschaftsplanung zur Bebauungsplanung gem. § 8 Abs. 4 LNatSchG abzuhandeln. Die entsprechenden Inhalte sind in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichts mit enthalten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### **4.1.4 Der Umweltprüfung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne**

##### **Planungsrelevante Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB):
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Denkmalschutz und -pflegegesetz (DSchPflG):
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Infektionsschutzgesetz (IfSG)

##### **Ergänzende Vorschriften**

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Entwurf)
- TA Lärm
- 22. BImSchG
- TrinkwV2001

##### **Planungsrelevante fachgesetzliche Vorgaben**

- Schutzgebiete und –objekte auf der Basis der Fachgesetze

##### **Planungsrelevante Fachpläne und Datensammlungen**

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (1995)
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2000)
- Landschaftsplan Verbandsgemeinde Herrstein (Entwicklungskonzeption)
- Amtliche Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz (1995)
- Planung vernetzter Biotopsysteme (1996)
- HPNV Kartierung Rheinland-Pfalz
- Registrierte Altablagerungen
- Streng geschützte Arten in Rheinland-Pfalz (2005)

## **4.2 Planungsvorgaben**

### **Landesplanung / Regionalplanung**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm<sup>2</sup> befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines Erholungsraumes und Wassersicherungsraums. Der Regionale Raumordnungsplan<sup>3</sup> weist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche aus. Der Bereich südlich des Plangebiets ist als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz dargestellt. Der gesamte Raum (mit Ausnahme der bestehenden Siedlungsflächen) ist als Gebiet für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung erfasst.

---

<sup>2</sup> STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ (1995): Landesentwicklungsprogramm III, Mainz

<sup>3</sup> PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2000): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Neustadt.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als geplante Mischbaufläche aus. Im Süden ist eine Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

### **Landschaftsplanung**

Die Landschaftsplanung trifft für das Untersuchungsgebiet keine besonderen Zielaussagen.

### **Schutzgebiete gemäß § 25 LNatSchG**

Westlich grenzt die Ortslage Bruchweiler an den Idarwald, der als Natura-2000-Gebiet gemeldet ist. Die dort zu schützenden Lebensraumtypen sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Als im Gebiet primär zu schützende Arten werden die Bechstein-Fledermaus und der Skabiosen-Schneckenfalter genannt. Nähere Ausführungen hierzu enthält Kap. 3.2.4.4.

### **Sonstige Schutzgebiete und -objekte**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine geschützten Biotope gemäß § 28 LNatSchG vor. Etwa 50 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Quellmulde innerhalb des beweideten Grünlands, die diesem Schutz unterliegt.

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“, allerdings außerhalb der Kernzone. Die Planung muss die Zielsetzungen des Naturparks berücksichtigen und Konflikte hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten vermeiden.

### **Biotopkartierung**

In der amtlichen Biotopkartierung ist das Wiesengebiet östlich des vorgesehenen Geltungsbereichs als Schongebiet erfasst (6209-1007). Der Quellbereich südwestlich des Geltungsbereichs ist als punktueller Biotop gemäß § 28 LNatSchG aufgenommen (6209-1503).

## **4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

### **4.3.1 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren**

#### **Baubedingte Wirkfaktoren**

*Zeitlich begrenzte Auswirkungen während der Bauphase*

- Beseitigung von Vegetation, dadurch
  - Verlust von Habitaten der Pflanzen- und Tierwelt,
  - Verlust erlebniswirksamer Strukturen,
  - Förderung der Bodenerosion im Baustellenbereich, auf Lagerflächen und Zufahrten.
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und Bodenauftrag bzw. –abtrag im Baustellenbereich, auf Lagerflächen und Zufahrten.
- Veränderung der Geländeoberfläche.
- Beeinträchtigung von angrenzenden Lebensräumen, Erholungsräumen oder Wohngebieten durch Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen sowie bei Lebensräumen durch die Anwesenheit von Menschen und die Bewegungsunruhe des Baubetriebs.

#### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

*Dauerhafte Auswirkungen durch bauliche Anlagen*

- Vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und der Erschließung, dadurch auch:
  - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Minderung der Grundwasserneubildung,
  - Veränderung des Lokalklimas,
  - Verlust an Lebensmöglichkeiten der Pflanzen- und Tierwelt.

#### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

*Dauerhafte Auswirkungen durch geplante Nutzung*

- Visuelle Überprägung / Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper.
- Erhöhte Schadstoff-, Staub-, Lärmemissionen durch erhöhtes Kraftfahrzeugaufkommen,
- Erhöhte Schadstoff- bzw. Staubemissionen durch Heizanlagen,
- Wasser- und Energieverbrauch,
- Anfallen von Abfällen und Abwasser,
- Beeinträchtigung von angrenzenden oder an Erschließungsstraßen gelegenen Lebensräumen, Erholungsräumen oder Wohngebieten durch Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen sowie bei Lebensräumen durch die Anwesenheit von Menschen, ggf. auch durch Lichtemissionen.

## 4.3.2 Schutzgüter

### 4.3.2.1 Schutzgut Boden

#### **Ausgangssituation**

Das geologische Ausgangssubstrat für die Bodenbildung stellen devonische Schiefer dar, die mit dem Hangschutt des westlich angrenzenden Idarwaldrückens aus überwiegend verwittertem Taunusquarzit verzahnt sind. Durch Verwitterung sind basenarme Braunerden mit lehmig-sandiger Textur zu erwarten, die teilweise auch durch Staufeuchte oder durch Hangquellen der angrenzenden Quarzitrücken geprägt sein können. In den Hochmulden sind die Böden weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich des Geltungsbereichs tritt eine Quelle aus und bildet eine Vernässungszone.

Angrenzende Bebauung, intensive Flächennutzung und teilweise Befestigung von Wegen mit Asphaltdecke oder Schotter sind als Vorbelastungen zu bewerten.

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

#### **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>4</sup>:

- Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere
  - als Lebensgrundlage für die Vegetation und bodenbewohnende Organismen, damit auch als Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen,
  - wegen seiner Grundwasserbildungs- und Reinigungsfunktion,
  - wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

Für die Sicherung und Entwicklung des Schutzguts im Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens bedeutet dies insbesondere:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Bei Realisierung des Vorhabens bedeutet dies:

- Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
- Minimierung der Störung gewachsener Böden v.a. durch Abtrag oder Auftrag von Schichten sowie Verdichtung.
- Dauerhafte Begrünung und extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen.
- Umsetzung der für das Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens benannten Zielvorstellungen auf umgebenden Flächen.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich im gesamten Baustellenbereich durch Verdichtung sowie Störung des Bodens durch Abtrag und Umlagerung im Rahmen des Baustellenbetriebs.

Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Neuversiegelung beim Bau der Gebäude und der Erschließungsflächen. Der Umfang der Neuversiegelung ergibt sich aus der maximal zulässigen überbaubaren Fläche in Höhe von ca. 6.900 m<sup>2</sup> (gesamt ca. 7.000 abzgl. 100 m<sup>2</sup> bereits versiegelte Fläche), zzgl. der neuen Verkehrsflächen in Höhe von 2.375 m<sup>2</sup> und der Wege in Höhe von ca. 130 m<sup>2</sup>. Letztere werden zu 50 % (ca. 65 qm) in die Versiegelungsbilanz einbezogen, da von einer teilversiegelten Ausführung der geplanten Wegeflächen ausgegangen wird. Daraus resultiert eine Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben von insgesamt ca. 9.340 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes, Landespflegegesetzes und Baugesetzbuches.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Durch den Ausschluss der gemäß § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ (0,4) wird das mögliche Maß der Versiegelung erheblich gesenkt. Durch Beschränkung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf teilversiegelte Ausführungsweisen können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

### **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Durch Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens in den von den Baumaßnahmen betroffenen Bereichen und anschließendes Wiederandecken auf den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die belebte Oberbodenschicht erhalten und eine Regeneration der beeinträchtigten Böden begünstigt. Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

Die Neuversiegelung von Böden ist in vollem Umfang durch Entsiegelung oder andere Maßnahmen, die mittelbar dem Bodenschutz dienen, auszugleichen. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt durch folgende Maßnahmen, jeweils mit dem Ziel der Regeneration vorbelasteter Böden und des dauerhaften Ausschlusses von Bodenbelastungen:

- Entsiegelung von 30 m<sup>2</sup> Wegefläche auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs.
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen. Die Maßnahme umfasst 2.290 m<sup>2</sup>.
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit naturnah gestalteten Mulden für Retention / Versickerung von Niederschlagswasser, Pflanzung von Gehölzgruppen. Die Maßnahme umfasst ca. 3.530 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Daraus ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereichs von 6.550 m<sup>2</sup>. Der darüber hinaus gehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.780 m<sup>2</sup> wird durch Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt. Ziel ist die Reduzierung nutzungsbedingter Bodenbelastungen durch intensive Flächennutzung:

- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche nordwestlich der Ortslage. Die Maßnahme umfasst ca. 800 m<sup>2</sup>.
- Entwicklung einer Gehölzfläche südöstlich des Mehrzweckplatzes. Die Maßnahme umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup>.
- Entwicklung einer Gehölzfläche am Südostrand einer Containerstellfläche. Die Maßnahme umfasst ca. 500 m<sup>2</sup>.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann mit der Umsetzung der o.g. Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### **4.3.2.2 Schutzgut Wasser**

##### ***Ausgangssituation***

###### Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von devonischem Hunsrückschiefer und Hangschutt der Ausläufer des Idarwaldes.

Im Bereich des Hunsrückschiefers wird Niederschlagswasser, das nicht vom Oberboden gehalten werden kann, wegen des dichten Untergrundes überwiegend oberflächennah bzw. an der Grenze Lockergestein-Festgestein in Richtung des Schichteinfallens abgeführt. Versickerung und Grundwasserneubildung sind als unbedeutend einzuschätzen. Den westlich angrenzenden Bereichen der Idarwaldhänge kommt aufgrund der klüftigen Struktur der Quarzite eine höhere Bedeutung für die Neubildung und Speicherung von Grundwasser und eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen zu. Verbreitet tritt das im Taunusquarzit gespeicherte Grundwasser im Hangschutt in Form von Hangquellen wieder zutage. Derartige Bereiche sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Wasserschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.

<sup>5</sup> Die Gesamtfläche für Retention von Niederschlagswasser umfasst 4.100 qm., davon befinden sich 3.530 qm auf intensiv genutzten Flächen und werden für das Schutzgut Boden als Kompensationsfläche angerechnet.

### Oberflächenwasser

Das Untersuchungsgebiet entwässert in Richtung Südosten. Südwestlich des Geltungsbereichs tritt eine Quelle zu Tage. Oberflächennahes Hangwasser kann daher auch im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus der Vegetation ergeben sich jedoch keine Hinweise auf eine starke Vernässung. Am Ostrand des Geltungsbereichs beginnt der Ringbach als kleiner Wasserlauf am Ende einer aus der Ortslage kommenden Verrohrung. Es handelt sich um einen Quelllauf des Flachsbachs, der anschließend nochmals in einem Abschnitt mit einer Überfahrt für die Landwirtschaft verrohrt ist. Der Flachsbach gilt als unbelastet.<sup>6</sup> Quellbereiche und Oberflächengewässer sind grundsätzlich von hoher Bedeutung und gegenüber Verschmutzung besonders empfindlich.

### **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>7</sup>:

- Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, dadurch u.a. auch Sicherung und Förderung der Selbstreinigung der Gewässer.
- Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte.
- Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer.
- Sicherung von Feuchtgebieten vor Entwässerung.
- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität.
- Sparsame Nutzung.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern.

Für die Sicherung und Entwicklung des Schutzguts im Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens bedeutet dies insbesondere:

- Sicherung des Feuchtbereichs südwestlich des Geltungsbereichs,
- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand,
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Bei Realisierung des Vorhabens bedeutet dies:

- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand innerhalb einer Grünfläche,
- Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
- Rückhaltung bzw. schadlose Versickerung des Niederschlagswassers von Stellplätzen und Dachflächen vor Ort.
- Dauerhafte Begrünung und extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen.
- Förderung der Nachnutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser.
- Sicherstellung einer geregelten Abwasserentsorgung.
- Umsetzung der für das Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens benannten Zielvorstellungen auf umgebenden Flächen.

### **Zu erwartende Auswirkungen**

Durch Bodenverdichtung infolge Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude sowie Verkehrsflächen und Wirtschafts-/Fußwege führt die Neuversiegelung zum völligen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen. Bei dem von Bau- und Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist von einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z.B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen. Häusliche Abwässer und das Oberflächenwasser der Straßen werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Kapazitäten der bestehenden Kläranlagen sind ausreichend. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

<sup>6</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2000): Gewässergütekarte. Mainz

<sup>7</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, Landespflegegesetzes und Baugesetzbuches.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Die Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit mittelbar auf das Schutzgut Wasser wurden bereits dargelegt.

### **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung werden durch Rückhaltung und Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteten, begrünten Erdmulden auf den öffentlichen Grünflächen im Südosten und Nordwesten des Geltungsbereichs ausgeglichen. Auf die Lockerung verdichteter Böden wurde bereits hingewiesen.

#### **4.3.2.3 Schutzgut Klima/Luft**

##### **Ausgangssituation**

Großklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem atlantischen Klimatyp zuzuordnen, gekennzeichnet durch mäßige Feuchte, gemäßigte Sommer, milde Winter und ganzjährig hohe Niederschläge. Aufgrund der Höhenlage ist die bioklimatische Situation durch vermehrten Kältereiz und seltene Wärmebelastung geprägt. Lokalklimatisch bedeutsam sind die Wäldchen des Idarwaldes im Westen als Frischluftproduzenten sowie die offenen Hochflächen als Kaltluftentstehungsflächen im Einzugsbereich des Idarbach-Systems. In Anbetracht der Gesamtgröße des Einzugsgebietes sind die Flächen des Untersuchungsgebietes von marginaler Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen durch Versiegelung im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie Verkehrsflächen, die kleinräumig zur Verstärkung von Temperaturextremen führen. Vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Flächenausdehnung ist sie aber nicht relevant.

Die Luftqualität ist entsprechend der geringen Ausprägung der Vorbelastungen hoch. Während sommerlicher Hochdruckwetterlagen kommt es phasenweise zu umfangreicheren Ozonanreicherungen in der Atmosphäre, die allerdings auf den Ferntransport von Luftschadstoffen aus Ballungsräumen zurückgehen.

##### **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>8</sup>:

- Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen und Gerüche.
- Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände (insbesondere großflächige Wälder).
- Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs (v.a. in Hitzeperioden).
- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und Energiesparmaßnahmen als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz.
- Für die Sicherung und Entwicklung des Schutzguts im Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens bestehen keine besonderen Anforderungen.

Bei Realisierung des Vorhabens bedeutet dies:

- Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zur Minderung der Flächen mit extremem Temperaturverhalten.
- Durchgrünung der Bauflächen, insbesondere durch Baumpflanzungen.
- Intensive Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen als ausgleichend wirkende Flächen.
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme und regenerativer Energien in Privathaushalten (außerhalb des Regelungsrahmens des Bebauungsplans und daher nicht weiter vertieft)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Landespflegegesetzes und des Baugesetzbuches sowie der einschlägigen Gesetze und Regelungen zum Immissionsschutz.

<sup>9</sup> z.B. Nutzung der Sonnenenergie oder CO<sup>2</sup>-neutraler Brennstoffe, Niedrigenergiebauweisen



### **Zu erwartende Auswirkungen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind weder im Hinblick auf die Ortslage Bruchweiler noch auf das Kaltluftsystem des Idarbachsystems erkennbar. Dennoch ist als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Hausbrand werden entsprechend höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Durch Vermeidung der gemäß § 19 BNV möglichen Überschreitung der GRZ und die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung wird der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert.

Mit der Begrünung der privaten Freiflächen und der Umsetzung der Pflanzgebote für Bäume auf den Grundstücksflächen werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen und eine teilweise Beschattung der versiegelten Bau- und Verkehrsflächen gewährleistet. Dadurch wird ihre starke Aufheizung vermieden.

### **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen werden durch Baumpflanzungen und Gehölzgruppen auf den Retentionsflächen klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen. Insbesondere von den Feuchtflecken im Bereich der Regenwasserrückhaltegräben geht durch die direkte Verdunstung der Wasseroberfläche und Transpiration der Muldenvegetation eine klimatische Ausgleichswirkung aus.

#### **4.3.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt**

Gemäß H.p.n.V befindet sich das Plangebiet im Wuchsbereich reicher Ausbildungen des Hainsimsen-Buchenwaldes der Hochlagen (*Luzulo-Fagetum*). Entlang des Wasserlaufs wäre ein Erlen-Eschen-Quellbachwald (*Carici remotae Fraxinetum* und *Blechno-Alnetum*) zu erwarten.

### **Ausgangssituation**

#### Biotoptypen und Vegetation

Die aktuellen Vegetations- und Biotoptypen sind in Plan 1 dargestellt. Der vorgesehene Geltungsbereich wird fast ausschließlich als Intensivgrünland genutzt. Bereichsweise zeigt das Vorkommen von Wiesenknöterich (*Polygonum bistorta*) Wechselfeuchte an. Nach Norden wird der Geltungsbereich von einer Böschung als markantem Geländeabsatz begrenzt, die eine magere, artenreiche Wiese als Bewuchs trägt. Oberhalb und unterhalb der Böschung liegt auf gesamter Parzellenbreite Grünland vor, das zwar extensiv genutzt erscheint, aber vermutlich aufgrund neuerer Entstehung noch keine besonders gut ausgeprägte, artenreiche Wiesenvegetation aufweist.

Oberhalb grenzt eine Ackerfläche an den Geltungsbereich an. Nordöstlich schließt Bebauung an der Lindenstraße und Bergstraße an. In den Geltungsbereich ragt hier ein Feldgarten mit jungem Obstbestand und Stapelholz, umgeben von einer Fichtenschnithecke.

Den Ostrand südlich der Bergstraße bildet jenseits eines kaum von der Grünlandnutzung abgesetzten Grasweges der Ringbach als kleiner Wasserlauf mit schmalen Ufersaum. Hier stocken eine Erlengruppe, ein vielstämmiger Stockausschlag von Vogelbeere sowie sonst überwiegend junge Eschen.

Westlich wird der vorgesehene Geltungsbereich ebenfalls von einem Fahrweg begrenzt, der hier jedoch deutlich magerer geprägt ist und zu dem mageren, extensiv genutzten Weideland jenseits des Weges überleitet.

### Tierwelt

Aus dem Planungsgebiet selbst liegen dem Gutachter keine detaillierten faunistischen Untersuchungsergebnisse vor. Es ist anzunehmen, dass die artenreicheren und mageren Bestände im Norden des Untersuchungsgebietes auch eine höhere Vielfalt an Tierarten beherbergen. Insbesondere die Quell- und Feuchtwiesenbereiche südwestlich der vorgesehenen Bauflächen könnten eine an diese Standortbedingungen speziell angepasste Wirbellosenfauna aufweisen. Innerhalb des Intensivgrünlands sind keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG liegen nicht vor.

### Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt wird dem Untersuchungsgebiet eine überwiegend geringe Bedeutung zugemessen, während die westlich angrenzenden, extensiv genutzten Grünlandflächen und insbesondere der Quellbereich und sein Umfeld von hoher Bedeutung für das Schutzgut sind. Die durch Magerwiesen geprägte Böschung am Nordrand des Untersuchungsgebietes stellt einen Rückzugsraum und Kleinlebensraum für Arten mit entsprechender Habitatbindung dar und ist daher von mittlerer Bedeutung, ebenso wie der Ringbach mit seinem Umfeld.

### **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>10</sup>:

- Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt in langfristig lebensfähigen Populationen, hierzu
  - Sicherung bzw. Entwicklung ihrer Lebensräume in ausreichender Größe und deren Ausstattung mit Habitatstrukturen,
  - Sicherung der Lebensräume auch vor qualitativen Veränderungen durch Beeinträchtigungen wie Veränderung der Standortbedingungen (z.B. Entwässerung), Verlärmung, künstliche Lichtquellen, Störung durch Anwesenheit von Menschen,
  - Aufrechterhaltung der Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen,
  - Aufrechterhaltung der Austauschbeziehungen zwischen benachbarten Populationen (zur Vermeidung von Isolation).

Für die Sicherung und Entwicklung des Schutzguts im Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens bedeutet dies insbesondere:

- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand,
- Sicherung des Extensivgrünlands westlich des Geltungsbereichs und insbesondere des darin eingebetteten, nach § 28 LNatSchG geschützten Quellbereichs,
- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung,
- Erhalt der Böschung im Norden des Plangebietes als Kleinhabitat und Vernetzungselement,
- Strukturierung / Anreicherung der Grünlandflächen durch Erhöhung des Anteils an Hecken, Feldgehölzen, Streuobst, Krautstreifen, insbesondere an den Wegen,

Bei Realisierung des Vorhabens bedeutet dies:

- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand innerhalb von Grünflächen,
- nach Möglichkeit Erhalt der Böschung im Norden des Plangebietes innerhalb von Grünflächen,
- Umsetzung der für das Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens benannten Zielvorstellungen auf umgebenden Flächen.

### **Zu erwartende Auswirkungen**

Mit der geplanten Bauflächenausweisung ist ein Verlust von Biotopstrukturen mittlerer sowie geringer Wertigkeit in Höhe von ca. 19.350 m<sup>2</sup> verbunden.

<sup>10</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Landespflegegesetzes und des Baugesetzbuches.

- 1.450 m<sup>2</sup> extensiv genutztes Grünland
- 16.400 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland
- 950 m<sup>2</sup> Acker
- 350 m<sup>2</sup> Ziergarten
- 200 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche mit Rasen, Fußweg, Gehölzen

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die randlich an die Bauflächen angrenzenden Flächen im Rahmen des Baubetriebs durch Befahren oder als Lagerfläche vorübergehend beansprucht werden. Dauerhaft ist von einer Störung der angrenzenden Lebensräume durch eine Zunahme von Lärm, Verkehr und Bewegungsunruhe auszugehen, die sich aber vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen relativiert.

### **Auswirkungen auf Schutzgebiet gemäß §25 LNatSchG (Natura 200)**

Relevante negative Auswirkungen auf den Idarwald, der als Schutzgebiet gemäß § 25 LNatSchG (FFH-Gebiet) gemeldet ist, sind nicht zu erwarten. Die darin zu schützenden Habitate werden von dem Vorhaben weder direkt noch mittelbar berührt.

Als maßgebliche Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und Skabiosen-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*) angegeben.

Die Bechsteinfledermaus ist eine waldbewohnende Art, die in Baumhöhlen oder unterirdischen Quartieren (z.B. stillgelegten Bergwerksstollen) überwintert. Im Sommer bewohnt sie Baumhöhlen oder Spechthöhlen und jagt überwiegend im Wald.<sup>11</sup> Sie bevorzugt strukturreiche, mehrschichtige Wälder mit Unterwuchs. Da durch das Vorhaben keine entsprechenden Strukturen in Anspruch genommen werden, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Art auszugehen.

Der Skabiosen-Schneckenfalter ist auf sehr magere Wiesen und Borstgrasrasen mit Vorkommen des Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*) als Raupenfutterpflanze und einem reichhaltigen Blütenangebot angewiesen. Im Plangebiet liegen keine Grünlandbestände dieser Qualität vor, so dass keine erhebliche Bedeutung für die Art zu erkennen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Habitate oder Arten des FFH-Gebietes Idarwald zu erwarten sind.

### **Streng geschützte Arten gemäß §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG**

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung der geplanten Baufläche für streng geschützte Arten vor.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Durch den Erhalt von Laubgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten werden Strukturen mit Bedeutung als Lebensraum erhalten. Mit der gärtnerischen Anlage der unbebauten Grundstücksflächen und der Umsetzung der Pflanzfestsetzungen für heimische Laub- und Obstbäume wird der zu erwartende Lebensraumverlust durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen gemindert.

### **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tiere werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Entwicklung von artenreichem und extensiv genutztem Grünland, Pflanzung von Laubbäumen im Südwesten des Plangebiets.
- Anlage naturnah gestalteter Retentionsmulden mit Gehölzgruppen und Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im Südosten des Geltungsbereichs.

<sup>11</sup> Science & Nature, Sonderheft Fledermäuse. Bruxelles, 1997

Weitere Maßnahmen erfolgen auf externen Flächen im Zusammenhang mit der Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden:

- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche,
- Gehölzpflanzungen am Südostrand der Mehrzweckfläche.
- Gehölzpflanzungen am Südostrand der Containerstellfläche.

Damit verbunden ist die Aufwertung der Lebensraumeignung des Ortsrandbereichs durch Schaffung naturnaher Biotopstrukturen. Durch die extensive Nutzung werden artenreiche Grünlandbestände gefördert, die Lebensraum für zahlreiche Insekten und Nahrungsgrundlage für Vögel und Kleinsäuger darstellen und als Rückzugsräume und Vernetzungselemente in der intensiv genutzten Agrarflur dienen. Die Streuobstbestände sowie die Gehölzflächen werden sich mittel- bis langfristig zum wertvollen Brut- und Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinnager entwickeln. Mit der naturnahen Gestaltung der Retentionsmulden werden zusätzlich Habitatstrukturen für Arten mit Bindung an feuchte Standorte geschaffen. Aber auch für Arten mit weniger spezifischen Habitatansprüchen stellen sie eine Bereicherung der Lebensraumstrukturen und des Nahrungsangebots dar.

#### **4.3.2.5 Schutzgut Landschaft**

Bei der Bearbeitung des Schutzguts Landschaft ergeben sich Überschneidungen zum Schutzgut Mensch im Themenbereich der Erholungsvorsorge. Unter dem Schutzgut Landschaft werden daher primär die Auswirkungen auf die Eignung der Landschaft für die Erholung untersucht, während die Auswirkungen auf ihre Nutzbarkeit in Kapitel 3.2.6 behandelt werden.

#### ***Ausgangssituation***

Im Kern ist die Kempfelder Mulde mit Ausnahme einiger kleinerer Tälchen und der Umgebung der Steinbachtalsperre fast waldfrei. Die schmal eingeschnittenen Täler sind ebenso wie breite Talsenken als Wiesentäler ausgebildet. Das Grünland setzt sich in Hangmulden fort. Ansonsten überwiegt Ackerbau auf recht fruchtbaren Lehmböden. Die Fruchtbarkeit der Böden wie aber auch die frühere wirtschaftliche Bedeutung des Bergbaus waren wohl ausschlaggebende Ursachen für die Entwicklung der Dörfer in der Mulde. Diese entstanden überwiegend in Hang- und Kuppenlage, nur vereinzelt im Tal. Die umgebenden Gebirgskämme des Idarwaldes und des Herrsteiner Forstes prägen das Landschaftsbild stark mit. Kleinräumig stellt sich der Untersuchungsbereich als Übergangsbereich zwischen flach ausgezogenen, in sich leicht gewellten, grünlandgeprägten Quellmulden von Nebenläufen des Idarbachs und dem eher durch Ackerbau geprägten Hangfuß des Idarwaldes dar. Zwischen beiden tritt eine Böschung als markanter Geländeabsatz in Erscheinung.

Das Landschaftsbild ist mit Ausnahme des Kleinreliefs kaum gegliedert. Raumbildende Gehölze liegen nur am Ostrand des vorgesehenen Geltungsbereichs in Form einzelner Bäume bzw. Baumgruppen im Ufersaum entlang des Wasserlaufs vor.

Das Plangebiet bildet einen Ausschnitt des südwestlichen Ortsrandes von Bruchweiler vor der Kulisse des Idarwaldes, der derzeit durch Neubebauung östlich und Gewerbeansiedlung westlich des Untersuchungsgebietes beeinträchtigt ist.

Zu Immissionsbelastungen wird auf Kap. 4.3.2.6 verwiesen.

Das Untersuchungsgebiet ist für das Landschaftserleben von vergleichsweise geringer Bedeutung. Die Böschung im Norden, der Wasserlauf mit begleitendem Ufersaum im Osten und die Magerweide mit Quellbereich im Westen stellen dagegen prägende und die Landschaft bereichernde Strukturen dar, die es nach Möglichkeit zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln gilt.

### **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>12</sup>:

- Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem
  - Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile,
  - Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedlung und Zerschneidung, Verlärmung und Immissionen von Schadstoffen, Staub, Gerüchen.

Für die Sicherung und Entwicklung des Schutzguts im Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens bedeutet dies insbesondere:

- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand sowie des Quellbereichs südwestlich des Untersuchungsgebiets,
- Erhalt der Böschung im Norden des Plangebietes als markante Landschaftsstruktur,
- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung,
- Strukturierung / Anreicherung der Grünlandflächen durch Erhöhung des Anteils an Hecken, Feldgehölzen, Streuobst, Krautstreifen, insbesondere an den Wegen, zur Steigerung der Erlebnisqualität,
- Aufwertung des Ortsrandes durch Schaffung naturnaher Strukturen.

Bei Realisierung des Vorhabens bedeutet dies:

- Sicherung und Entwicklung des Ringbachs am Ostrand des Plangebietes mit begleitendem Ufersaum und Gehölzbestand innerhalb von Grünflächen,
- nach Möglichkeit Erhalt der Böschung im Norden des Plangebietes als markante Landschaftsstruktur innerhalb von Grünflächen,
- Landschaftsangepasste Bauweise,
- Durchgrünung des Baugebiets und landschaftsgerechte Einbindung des neuen Ortsrandes,
- Umsetzung der für das Plangebiet ohne Realisierung des Vorhabens benannten Zielvorstellungen auf umgebenden Flächen.

### **Zu erwartende Auswirkungen**

Mit der geplanten Bauflächenausweisung werden siedlungsnaher Freiflächen in Anspruch genommen, deren Bedeutung für das Landschaftsbild gering ist. In der offenen Landschaft ist von einer weit reichenden Einsehbarkeit der neuen Bauflächen auszugehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Mit der gärtnerischen Anlage der privaten Freiflächen in Verbindung mit Festsetzungen umfangreicher Baumpflanzungen auf den Grünflächen und im Straßenraum wird eine rasche Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet.

### **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Die verbleibenden Negativwirkungen werden im Zusammenhang mit den Maßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt ausgeglichen, die zu einer randlichen Eingrünung der neuen Bauflächen und der naturnahen und optisch ansprechenden Gestaltung der Ortsrandsituation beitragen.

#### **4.3.2.6 Schutzgut Mensch**

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Insbesondere wirtschaftliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

<sup>12</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Landespflegegesetzes und des Baugesetzbuches.

## **Ausgangssituation**

### Wohnen

Die Bauflächen entlang der Lindenstraße sind als Mischgebiet, die Neubebauung an der Bergstraße als Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Etwa 150 m weiter westlich befindet sich die Fachklinik am Hochwald (Rehabilitationsklinik für Kinder und Jugendliche).

### Erholung

Die Wege nördlich und südlich bzw. östlich des Geltungsbereichs werden zur siedlungsnahen Erholung genutzt. Die Erholungsräume konzentrieren sich infolge der struktureicheren fernerer Kulissenräume auf das Tal des Bubenbachs und den Hochwald mit seinen Waldrandzonen. Das Plangebiet selbst ist aufgrund mäßiger Erlebnisqualität nur eingeschränkt für Erholung geeignet. Derzeit liegt keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion im Untersuchungsbereich vor.

## **Zielvorstellungen des Umweltschutzes**

Für das Schutzgut ergeben sich folgende Zielvorstellungen<sup>13</sup>:

- Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung), insbesondere Schutz des Wohnbereiches und des Wohnumfeldes sowie der Erholungsräume vor
  - Lärm,
  - Erschütterungen,
  - Schadstoff- und Staubimmissionen,
  - Gerüchen.
- Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen,
- Sicherung einer ausreichenden Zugänglichkeit der freien Landschaft für Erholungssuchende.

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies in erster Linie:

- Erhalt der Wohnqualität in den vorhandenen Bauflächen,
- Erhalt der siedlungsnahen Freiflächen für landschaftsbezogene Erholung,
- Erhalt bestehender Wegeverbindungen für die wohnumfeldnahe Erholung.

## **Zu erwartende Auswirkungen**

Durch die Erschließung über die Lindenstraße ist dort mit einer Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, der aber aufgrund der geringen Ausdehnung der Bauflächen nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt, zumal sich der Verkehr über die Lindenstraße sowohl in östliche als auch in westliche Richtung verteilt. Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation für den Aspekt Wohnen sind nicht erforderlich.

Durch das neue Wohngebiet gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, für die jedoch ausreichend Alternativflächen für die landschaftsbezogene Erholung im näheren Umfeld zur Verfügung stehen.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Eine Minderung des Verlustes von siedlungsnahen Erholungsflächen erfolgt durch die Erschließung der angrenzenden Freiflächen durch einen Fußwege im Plangebiet.

## **Maßnahmen zur Kompensation verbleibender nachteiliger Auswirkungen**

Eine Kompensation des Verlustes von siedlungsnahen Erholungsflächen erfolgt durch die Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaftsbildqualität, die gleichzeitig zur Verbesserung der Erholungsfunktion beitragen.

---

<sup>13</sup> abgeleitet aus den Vorgaben des Landespflegegesetzes und des Baugesetzbuches sowie der einschlägigen Gesetze und Regelungen zum Immissionsschutz..

#### **4.3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### ***Ausgangssituation***

Erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsame Kulturgüter oder sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG sind nicht bekannt.<sup>14</sup>

#### **4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Tabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können im Folgenden entnommen werden.

#### **4.5 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden bereits in Kap. 4.3.2.1 bis 4.3.2.7 behandelt. Dabei stellt sich vor allem die Bebauung und Flächenversiegelung und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen/Tierwelt und Landschaft dar.

Auch von vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung oder zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen können Wechselwirkungen ausgehen. Im vorliegenden Fall kann dies die Anlage von Rückhalte- mulden betreffen, die für das Schutzgut Wasser erforderlich ist. Mit einer entsprechenden Festsetzung zur Gestaltung und Einbindung der Mulden wird die Grundlage für eine entsprechende bauliche Ausführung gelegt, die nachhaltige Negativwirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft ausschließt. Sie sollte durch eine detaillierte Bepflanzungsplanung konkretisiert werden.

#### **4.6 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben**

Ohne das geplante Vorhaben ist von einer Fortsetzung der bisherigen Nutzung der Flächen auszugehen.

#### **4.7 Weitere Angaben**

##### **4.7.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

##### **4.7.2 Monitoring**

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Im vorliegenden Planfall ist dies nicht gegeben.

---

<sup>14</sup> Schreiben vom Rheinischen Landesmuseum, Herrn Kuschmann, vom 28.09.2005





Eingriff / Konflikt			Landespflegerische Maßnahmen				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Wirkfaktor: Auswirkungen	Nr. <sup>15</sup>	Art <sup>16</sup>	Fläche/ Anzahl	Art	Begründung
<b>1. Schutzgut Boden</b>							
1.1	6.900 qm	Anrechenbare Neuversiegelung durch <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundflächen i.S.v. §19 (1) BauNVO auf den privaten Baugrundstücken</li> <li>Erschließungsflächen</li> </ul> Dauerhafter Verlust natürlich gewachsenen Oberbodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen	1	M	auf der gesamten Eingriffsfläche	Abtragen und Zwischenlagern des Oberbodens der zu befestigenden Flächen gemäß DIN 18915 und Einbau auf zukünftigen Grünflächen	Sicherung des belebten Oberbodens, Verbesserung der Standortbedingungen für die geplanten Vegetationsflächen
	2.440 qm		2	M	gem. der Planung der Bauherren	Befestigung der Garagen- und Stellplatz-zufahrten u.ä. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen o.ä.	Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
	<b>9.340 qm</b>		3	M	<b>3.500 qm<sup>17</sup></b>	<b>Beschränkung der GRZ auf 0,4 und Ausschluss einer nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ.</b>	Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
			4	A	30 qm	Entsiegelung von Wegefläche	Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen
			5	A	3.530 qm (gesamt 4.100 qm, davon 3530 qm anrechenbar für Schutzgut Boden)	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Flächen für Regenwasserrückhaltung. Pflanzung von Gehölzgruppen.	Regeneration landwirtschaftlich bzw. intensiv genutzter Böden und dauerhafter Ausschluss bodenbelastender Nutzung
			6	A	2.990 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen.	
			Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:				
			7	A	800 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche	
			8	A	1.500 qm	Entwicklung einer lockeren Gehölzpflanzung auf der Wiese südöstlich des Mehrzweckplatzes	
9	A	500 qm	Entwicklung einer Gehölzfläche am Südostrand einer Containerstellfläche				
1.2	Gesamter Baustellenbereich	Verdichtung des Bodens durch Befahren mit Baufahrzeugen: Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens	10	M	Sämtliche verdichteten Flächen	Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Arbeiten	Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges nach Abschluss der Bauarbeiten

<sup>15</sup> Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 3

<sup>16</sup> Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).

<sup>17</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2.Spalte berücksichtigt.

Eingriff / Konflikt			Landespflegerische Maßnahmen				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Wirkfaktor: Auswirkungen	Nr. <sup>18</sup>	Art <sup>19</sup>	Fläche/ Anzahl	Art	Begründung
<b>2. Schutzgut Wasser</b>							
2.1	9.340 qm (vgl. 1.1)	Oberflächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen: Erhöhter Oberflächenabfluss, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.	2	M	gem. der Planung der Bauherren	Befestigung der Garagen- und Stellplatzzufahrten u.ä. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen o.ä.	Teilweise Retention bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen  Erhalt des anfallenden Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf
			3	M	3.500 qm <sup>20</sup>	Beschränkung der GRZ auf 0,4 und Ausschluss einer nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ.	
			5	A	3.530 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Flächen für Regenwasserrückhaltung. Pflanzung von Gehölzgruppen.	
			11	A	Gem. Entwässerungskonzept	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Retentionsmulden.	
<b>3. Schutzgut Klima</b>							
3.1	9.340 qm (vgl. 1.1)	Flächenversiegelung und -überbauung: Veränderung der lokalklimatischen Situation durch Verhinderung von Verdunstung sowie Aufheizung der versiegelten Flächen und der Baukörper	3	M	3.500 qm <sup>21</sup>	Beschränkung der GRZ auf 0,4 und Ausschluss einer nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ.	Minderung des Anteils an Flächen mit extremem Temperaturverhalten  Schaffung klimatisch ausgleichend wirkender Flächen im Orts(rand)bereich
			4	A	30 qm	Entsiegelung von Wegefläche	
			5	A	3.530 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Flächen für Regenwasserrückhaltung. Pflanzung von Gehölzgruppen.	
			6	A	2.990 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Pflanzung von Laubbäumen.	
			12	M	51 Stk.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Privatgrundstückflächen.	Minderung klimatischer Extreme v.a. durch Beschattung der Bau- und Verkehrsflächen
			13	M	10.500 qm	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksteile.	

<sup>18</sup> Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 3

<sup>19</sup> Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).

<sup>20</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2. Spalte berücksichtigt.

<sup>21</sup> Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2. Spalte berücksichtigt.

Eingriff / Konflikt			Landespflegerische Maßnahmen						
Nr.	Fläche/ Anzahl	Wirkfaktor: Auswirkungen	Nr. <sup>22</sup>	Art <sup>23</sup>	Fläche/ Anzahl	Art	Begründung		
<b>4. Schutzgut Pflanzen und Tierwelt</b>									
4.1	1.450 qm 16.400 qm 950 qm 350 qm 200 qm	Verlust von Biotopstrukturen mittlerer und geringer Wertigkeit im Bereich der neuen Bauflächen und Verkehrswege: Grünland, extensiv genutzt Grünland, intensiv genutzt Acker Ziergarten Öffentliche Grünfläche	5	A	3.530 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Flächen für Regenwasserrückhaltung. Pflanzung von Gehölzgruppen.	Entwicklung mindestens gleichwertiger Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs		
			6	A	2.990 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen.			
			12	M	51 Stk.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Privatgrundstücksf lächen.			
			13	M	10.500 qm	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksteile.			
			14	V	180 qm	Erhalt von Gehölzstrukturen auf öffentlicher Grünflächen im Anschlussbereich Lindenstraße		Erhalt von Biotopstrukturen	
			<b>Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:</b>						Schaffung mindestens gleichwertiger Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs
			7	A	800 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche			
			8	A	1.500 qm	Entwicklung einer lockeren Gehölzpflanzung auf der Wiese südöstlich des Mehrzweckplatzes			
			9	A	500 qm	Entwicklung einer Gehölzfläche am Südostrand einer Containerstellfläche			
<b>5. Schutzgut Landschaft</b>									
5.1	nicht quantifizierbar	Wohnbebauung auf bislang landwirtschaftlich, gärtnerisch genutzten Flächen: visuelle Beeinträchtigung und Überprägung des Landschaftsbildes	5	A	3.530 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf Flächen für Regenwasserrückhaltung. Pflanzung von Gehölzgruppen.	Durchgrünung der Bauflächen und landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes.		
			6	A	2.990 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von Laubbäumen.			
			12	M	51 Stk.	Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Privatgrundstücksf lächen.			
			13	M	10.500 qm	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksteile.			
			14	V	180 qm	Erhalt von Gehölzstrukturen auf öffentlicher Grünflächen im Anschlussbereich Lindenstraße	Erhalt von wertvollen Landschaftsbilderelementen		

<sup>22</sup> Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 3

<sup>23</sup> Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).

Eingriff / Konflikt			Landespflegerische Maßnahmen				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Wirkfaktor: Auswirkungen	Nr. <sup>24</sup>	Art <sup>25</sup>	Fläche/ Anzahl	Art	Begründung
<b>5. Schutzgut Landschaft (Fortsetzung)</b>							
5.1			Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:				
			7	A	800 qm	Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zwischen Reitplatz und Mehrzweckfläche	
			8	A	1.500 qm	Entwicklung einer lockeren Gehölzpflanzung auf der Wiese südöstlich des Mehrzweckplatzes	
			9	A	500 qm	Entwicklung einer Gehölzfläche am Südostrand einer Containerstellfläche	

<sup>24</sup> Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 3

<sup>25</sup> Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).

**Ausgefertigt:**

**Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.**

Bruchweiler, \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde Bruchweiler

Ortsbürgermeister

### III. Planungsstatistik und Kostenschätzung

#### 1. Planungsstatistik Baugebiet

Bruttobauland	27.412 m <sup>2</sup>
Nettobauland	16.257 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.401 m <sup>2</sup>
Flächen zur Regenwasserrückhaltung (i.V.m. landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen)	4.113 m <sup>2</sup>
Landespflegerische Ausgleichsflächen	3.007 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswegeflächen	468 m <sup>2</sup>
Grünflächen mit Zweckbestimmung	456 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	710 m <sup>2</sup>

#### 2. Kostenschätzung Baugebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf Grundlage derzeitiger Kostengefüge mit folgenden Erschließungskosten (gerundete Werte) zu rechnen:

<i>1. Kataster</i>		
Vermessung und Vermarkung	27.400 m <sup>2</sup> x 2.00 € =	54.800 €
<i>2. Entwässerung</i>		
Schmutzwasserkanal	350 lfdm x 200,00 € =	70.000 €
Hausanschlüsse	20 x 1.200 € =	24.000 €
Regenwasserkanal	370 lfdm x 150,00 € =	55.500 €
<i>3. Regenwasserrückhaltung</i>		
Regenwasserrückhaltegräben und -mulden	pauschal =	25.000 €
<i>4. Wasserversorgung</i>		
Hauptwasserleitung	350 lfdm. x 140 € =	49.000 €
Hausanschlüsse	20 x 700 € =	14.000 €
<i>5. Verkehrsflächen</i>		
Verkehrsflächen incl. Beleuchtung	2.400 m <sup>2</sup> x 120,00 € =	288.000 €
<i>6. Landespflegerische Maßnahmen</i>		
Bepflanzungen und Wiesenanlagen	pauschal =	20.000 €
<b>voraussichtliche Gesamterschließungskosten (gerundet)</b>		<b>600.300 €</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ( / 16.257)</b>		<b>37 €</b>
<i>(zuzüglich Grunderwerb)</i>		

## IV. Pflanzenliste

---

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

### **BÄUME 1. ORDNUNG:**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)<sup>26</sup>,  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

### **BÄUME 2. ORDNUNG:**

Birke (*Betula pendula*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Mehlbeere (*Sorbus aria*),  
Vogelkirsche (*Prunus avium*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
lokale Apfel- und Birnensorten

### **BÄUME 2. ORDNUNG:**

Birke (*Betula pendula*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Faulbaum (*Frangula alnus*),  
Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Mehlbeere (*Sorbus aria*),  
Vogelkirsche (*Prunus avium*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*),  
lokale Apfel- und Birnensorten

### **STRÄUCHER:**

Hasel (*Corylus avellana*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*),  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### **FEUCHTE STANDORTE (MULDEN):**

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Ohrweide (*Salix aurita*)

### Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18, Heister, 2-3xv, mind. 200-250, Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10  
Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

---

<sup>26</sup> Vorbeugungsmaßnahmen gegen Eichensplintkäfer erforderlich

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

---

**BAUGESETZBUCH (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

**VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO - Baunutzungsverordnung)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), in der zuletzt geltenden Fassung

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl., Jahrg.1991, Teil I S.58)

**GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (GemO)** vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

**GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)** i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)

**LANDESGESETZ ZUR NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (LNatSchG)** i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. S.387)

§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG**) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S.3830) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2004):** Regionaler Raumordnungsplan Rheinhes- sen-Nahe, Mainz 2004

**BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (1974):** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 148/149 Trier-Mettendorf, Bonn- Bad Godesberg

**LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ:** Biotopkartierung Rheinland- Pfalz, über Kartenserver [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

**LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (HRSG.):** Heutige potentielle natür- liche Vegetation - Vegetationskundliche Standortkarte - Rheinland-Pfalz. Blatt 6105. M. 1 : 10.000. Oppen- heim

**MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN und LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEIN- LAND- PFALZ (Hrsg.) (1993):** Planung Vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Birkenfeld. Mainz, Op- penheim