

**Stadt Rockenhausen - Stadtteil Marienthal**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Landkreis Donnersbergkreis**

**2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“**

Fassung: November 2020

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

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

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

- Auftraggeber** : Stadt Rockenhausen - Stadtteil Marienthal  
 Hr. Michael Vettermann (Stadtbürgermeister)  
 Landkreis Donnersbergkreis
- Projekt** : Stadt Rockenhausen – Stadtteil Marienthal  
 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
 „Donnersbergstraße“
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
 M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)  
 Morbacherweg 5  
 67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

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

**Stadt Rockenhausen - Stadtteil Marienthal**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Landkreis Donnersbergkreis**

**2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“**

**2.0 Textliche Festsetzungen und Begründung**

Rockenhausen, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
**M. Vettermann, Stadtbürgermeister**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im November 2020**

## Gliederung

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
- A 4. Überbaubare Grundstücksfläche
- A 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- A 7. Verkehrsflächen
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- A 11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1. Äußere Gestaltung der Dachanlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen

### **C Hinweise**

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

### **D Anhang zum Satzungstext**

- D 1. Pflanzliste

### **E Begründung zum Bebauungsplan**

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Planinhalte der Änderungsplanung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen für Bebauungsplanänderung

---

## **F Umweltbericht**

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

---

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Teilbereichsänderung „Donnersbergstraße“**

---

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

---

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

---

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, dass der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen soll.
- b. Zulässige Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - Sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- c. Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich unzulässig.

---

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

---

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,6 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | : | 0,7 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II        |
- b. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,00 m über Oberkante Straßenniveau der Straße „Am Donnersberg“ festgesetzt.
- c. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

---

**A 3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

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

---

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

---

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

---

**A 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

---

Je Wohngebäude wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

---

**A 6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

---

- a. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- b. Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten, Doppelgaragen dürfen nicht versetzt angeordnet und müssen in gleicher Höhe errichtet werden.
- c. Die Zufahrt zu den Garagen ist als saubere befestigte Stellfläche herzurichten.

---

**A 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die öffentliche Verkehrsfläche „Am Donnersberg“ im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Geltungsbereichs im Bestand festgesetzt.

---

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

---

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

## **A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

---

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung des Baugebietes als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß Bundesnaturschutzgesetz (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- e. Der 10,00 m – Bereich ab OK Uferböschung des Mordkammerbaches wird gemäß Planeintrag als "Gewässerschutzzone" ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme) und ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.
- f. Der anschließende Bereich zwischen der "Gewässerschutzzone" und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Planeintrag als "Retentionsfläche" ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme) und ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.
- g. Als Ersatzmaßnahme E1 ist gemäß Planeintrag im nördlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 1672 in der Gemarkung Marienthal, welches derzeit der ackerbaulichen Nutzung unterliegt, eine Streuobstwiese nach folgenden Angaben anzulegen:
  - Umwandlung von ca. 676 m<sup>2</sup> Ackerland in extensives Grünland. Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) mit dem Begrünungsziel „Grundmischung“ zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht vor der Einsaat vorzubereiten und die Saatgutstärke mit 3,0 – 5,0 g pro m<sup>2</sup> aufzutragen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten, d.h. es sind

nur zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

- Pflanzung von fünf Obstbäumen mit einer Mindestqualität von STU 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand von 5 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Gebisschutz zu versehen.

---

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

---

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 702/2, 703/1 und 703/2 wird eine gemäß Planeintrag gekennzeichnete 3,0 m breite mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) als „Private Erschließungsfläche“ festgesetzt.

**A 11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

---

Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung durch die zusätzliche Bodenversiegelung mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mikro-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotoppotential oder auch das Landschaftsbild vorbereitet werden, werden durch die festgesetzte Ersatzmaßnahme E1 vollumfänglich kompensiert.

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

### **Hinweis:**

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

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

### **B 1 Äußere Gestaltung der Dachanlagen**

#### **a. Dachformen und -material**

Außer Schmetterlings- (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

#### **b. Dachneigungen**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen von 5° - 45° festgesetzt.

#### **c. Dacheindeckung**

Die Farbtöne der Dacheindeckung haben sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung zu orientieren. Die Verwendung von leuchtenden oder grellen Farben ist untersagt.

#### **d. Dachaufbauten (bspw. Solaranlagen) sowie straßenseitige Antennen sind nicht erlaubt.**

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

#### **a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.**

#### **b. Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf max. 0,60 m betragen. Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder ähnlich störendem Material ist untersagt.**

## **C Hinweise**

### **C 1 Kulturdenkmäler**

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

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

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

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

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

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

---

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

## **C 3 Baugrund / Radon**

---

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

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

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

Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

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

#### **C 4 Versorgungsf lächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

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

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und “DVGW GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) vom Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

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

---

## **C 5 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen. Für die Zufahrt zu baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten. Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m vorhanden sein. Geplante Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Wochen vorher) anzuzeigen.

---

## **C 6 Sonstige Unklarheiten**

---

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

---

## **C 7 Erdwärme**

---

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

---

## **C 8 Siedlungsentwässerung**

---

Grundsätzlich wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform der Siedlungsentwässerung empfohlen, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen. Eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten. Anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die Uferbereiche des Mordkamberbaches sind bis 10,00 m ab Gewässeroberkante als "Gewässerschutzzone" sowie anschließend bis zum Beginn des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Wasserwirtschaftliche Retentionsfläche“ gemäß Planeintrag ausgewiesen und von jeglicher Bebauung, nachteiligen Geländeregulierungen sowie Einfriedungen freizuhalten, um den Hochwasserabfluss des angrenzenden Mordkamberbaches zu gewährleisten sowie im Fall von Starkregenereignissen entsprechend ausreichende Retentionsbereiche bereit zu stellen, sodass eine Gefährdung im erweiterten Teilbereich unterbunden wird und der Außengebietswasserabfluss gewährleistet wird.

---

**C 9 Kampfmittel**

---

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

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Rockenhausen, den .....**

**Für den Stadtteil Marienthal**

.....  
**M. Vettermann, Stadtbürgermeister**

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

## D Anlage zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

#### Bäume

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

#### Sträucher

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

#### Saatgut

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

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

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

◆ **Bäume 2. Ordnung**

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

◆ **Sträucher**

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

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

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

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne
  
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

## **E Begründung**

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

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Stadtteil Marienthal die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ (A~0,5 ha), um die geplante Errichtung, zwecks Unterbringung des Fuhrparkes, eines örtlichen Baggerbetriebes sowie die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der vor genannten Situation ein Planungserfordernis abzuleiten, dass mit einer vorbeugenden Bereinigung des Planwerkes durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften und Verfahrensschritten für die Aufstellung von Bauleitplänen einhergeht.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Rockenhausen teilweise als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat eine entsprechende Anpassung der Darstellung zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung dann in der vorgelegten Planfassung den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

Alternative Baulandkapazitäten hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung innerhalb der Ortslage stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Teilbereichsänderung des Bebauungsplans verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- Angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie,
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- Die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung stellt sich aktuell größtenteils als bereits bebaute Siedlungsfläche sowie teilweise als ungenutzte Grünlandfläche dar und grenzt unmittelbar an die Uferbereiche sowie die Retentionsflächen des Mordkammerbaches (Gewässer III. Ordnung) an. Sowohl der 10,00 m Gewässerschutzbereich als auch die sich anschließenden Retentionsflächen bis zum Rand des Geltungsbereichs sind explizit von jeglicher Bebauung frei zu halten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Dies soll bei Hochwasser in Folge von Starkregenereignissen einen geeigneten Abfluss der anfallenden Wassermassen gewährleisten sowie einem möglichen Rückstau im Oberlauf, mit einer Gefährdung der Oberlieger, präventiv entgegensteuern.

Die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße" im Stadtteil Marienthal muss nach Rücksprache der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgen. Dem Bebauungsplan ist nach § 2 a BauGB eine städtebauliche Begründung sowie ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Weiterhin bedarf der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB beizufügen.

Mit der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße" wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Stadt Rockenhausen beauftragt.

## **E 2    Verfahrensablauf**

---

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

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom \_\_\_\_\_ eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

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

Am \_\_\_\_\_ hat der Stadtrat Rockenhausen die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe

einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ gebeten. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung " \_\_\_\_\_ " hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Rockenhausen vom \_\_\_\_\_ erfahren hat, einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen \_\_\_\_\_ Stellungnahmen ein, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Abwägung des Stadtrates zum o.g. Beteiligungsverfahren wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden (vgl. Planurkunde).

### E 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ in Marienthal umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 697/1, 698/2, 698/3, 699/5, 698/7, 699/4, 699/6, 700/1 und 700/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 704, 705, 706, 707, 708, 708/2, 708/3 und 1331/7 in der Gemarkung Marienthal.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilbereichsänderung wird mit einer gestrichelten schwarzen Linie in der Planurkunde umrandet und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Der alte Geltungsbereich ist mit einer graugestrichelten Linie in der Planurkunde umrandet.

### E 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann teilweise aus dem Flächennutzungsplan Rockenhausen entwickelt werden. Der ursprüngliche Geltungsbereich ist in der 1. Änderungsplanung von 2009 bereits als Dorfgebiet ausgewiesen, der Erweiterungsbereich jedoch teilweise als Fläche für die Landwirtschaft. Somit muss im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine entsprechende Anpassung der Darstellung erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung dann in der vorgelegten Planfassung den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

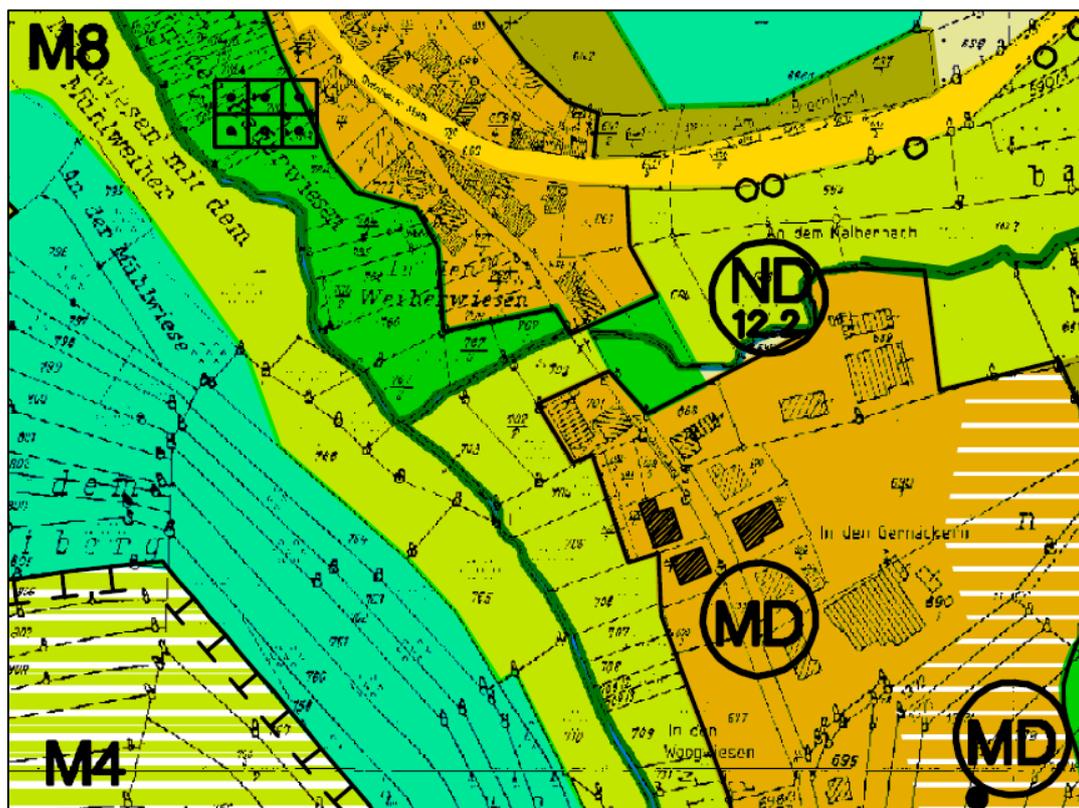


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Rockenhausen

## **E 5 Planinhalte der Änderungsplanung**

---

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

Die bestehenden Ausweisungen der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unberührt. Der räumliche Geltungsbereich bleibt als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen, um weiterhin Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zu Verfügung zu stellen und gleichzeitig die vorhabenbezogene Bebauung zu ermöglichen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind als mögliche Nutzungsformen ausgeschlossen. Dies ist unter anderem aus Immissionsschutzgründen notwendig, um die umgebende Wohnbebauung vor Geruchs-, wie auch Geräuschbelästigungen durch einen erhöhten Durchfahrtsverkehr zu schützen. Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

### **E 5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes, bestimmt. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (hier: zwei Vollgeschosse), der Grundflächenzahl (hier Erhöhung der GRZ auf 0,6, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete) und der Geschossflächenzahl (hier GFZ: 0,7), die sich grundsätzlich an den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ orientieren. Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und Vermeidung der Entwicklung von „kleinen Apartmenthäusern“ wird die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Baugrundstück festgesetzt.

### **E 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der bereits bestehenden Bebauung, an die der Bebauungsplan angrenzt sowie den Vorgaben des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“.

### **E 5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren. Somit soll eine größenmäßige Unterordnung zur Hauptnutzung gewährleistet werden. Dabei können die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angesiedelt werden.

### **E 5.5 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind grundsätzlich für die Erschließung des Baugebietes und seiner Grundstücke erforderlich. Im Zuge der Teilbereichsänderung wird die öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Änderung im Bestand festgesetzt.

### **E 5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung, die insbesondere im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden.

### **E 5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Für eine gesicherte Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 702/2, 703/2 und 703/3 wird eine gemäß Planeintrag gekennzeichnete 3,00 m breite mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Fläche als „Privater Gehweg“ festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (Grundbucheintrag, Vertrag, etc.).

### E 5.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Die Plangebietsfläche ist derzeit teilweise bereits bebaut und wird teilweise als Garten- sowie Grünfläche genutzt. Im Zuge der Überplanung wird eine Genehmigung der Landespflegebehörde erforderlich, da sich der räumliche Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Donnersberg“ (07-LSG-7333-013) befindet. Des Weiteren grenzen die Uferbereiche des Mordkammerbaches an den westlichen Geltungsbereich an. Im Zuge der Überplanung ist dies hinsichtlich der gekennzeichneten Abstandsflächen sowie Bebauungsverbote ausdrücklich zu berücksichtigen.

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

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

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensationsverhältnis	Eingriff in m <sup>2</sup>
1.544 m <sup>2</sup> MD mit GRZ 0,6	926 m <sup>2</sup>	1:1	926 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt:</b>			<b><u>926 m<sup>2</sup></u></b>

geplante Umnutzung / Ersatz	Menge	Kompensationsverhältnis	Ausgleich in m <sup>2</sup>
<b>E1: Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 1672</b>			
- Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland	676 m <sup>2</sup>	1:1	676 m <sup>2</sup>
- Pflanzung von Obstbäumen	5 St.	1:50	250 m <sup>2</sup>
<b>Kompensation gesamt:</b>			<b><u>926 m<sup>2</sup></u></b>

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) im Plangebiet durch textliche Festsetzung.
- Vermeidung von Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind gemäß textlicher Festsetzung auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes (Ausgleichsmaßnahme A1).
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Sicherung der westlich angrenzenden Gewässerparzelle.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1672 (Ersatzmaßnahme E1).

### **E 5.9 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Im Sinne des § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB müssen Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden. Hinsichtlich der Bebauungsplanänderung und dem vorgesehenen Vorhaben wird entsprechend die Ersatzmaßnahme E1 zur Kompensation festgelegt.

## E 6 Flächenangaben

Das Planungsgebiet umfasst eine Gebietsfläche von ca. 0,5 ha.

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>5.075 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>85 %</b>
a) Dorfgebiet mit GRZ 0,6	2.590 m <sup>2</sup>	51 %
<b>3. Verkehrsflächen</b>	759 m <sup>2</sup>	<b>15 %</b>
<b>4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	26 m <sup>2</sup>	<b>0,5 %</b>

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

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

## E 7 Hinweise auf Fachplanungen

### Umweltbericht

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

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

## **E 8 Hinweise auf Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung**

---

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

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

- **LANIS: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz**, geographisches Informationssystem des Ministerium für Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de), Stand: 20.11.2020.
- **LfUG & FÖA (1997): Planung Vernetzter Biotopsysteme**. Bereich Landkreis Donnersberg. Bearb.: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz & Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft. Hrsg.: Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz. Oppenheim.
- **GeoExplorer Wasser:** geographisches Informationssystem des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, [www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de), Stand: 20.11.2020.

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **F Umweltbericht**

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Stadtteil Marienthal die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“, um die geplante Errichtung zwecks Unterbringung des Fuhrparkes eines örtlichen Baggerbetriebes sowie die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dabei orientierte sich der Untersuchungsumfang der landespflegerischen Betrachtung an den tatsächlichen Änderungs- und Erweiterungsinhalten der Bebauungsplanänderung.

### **F 1. Einleitung**

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

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

Der Stadtteil Marienthal der Stadt Rockenhausen gehört zur Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und liegt im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Marienthal und kann von der Landesstraße L386 kommend über die „Rockenhauser Straße“ und anschließend über die Ortsstraße „Donnersbergstraße“ erreicht werden.

Der Charakter des Plangebietes wird primär durch die bereits bestehende Wohnbebauung sowie die umliegenden ackerbaulichen Flächen geprägt und wird durch die linearen Gehölzbestände des Mordkammerbaches (Gewässer III. Ordnung) zum Außenbereich hin abgegrenzt.

Der konkrete Untersuchungsraum des Umweltberichtes wird durch die bestehende Bebauung, Grünflächen sowie Gehölzstrukturen entlang des Mordkammerbaches geprägt.

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten, Naturschutzgebieten oder im Bereich von Naturdenkmälern. Jedoch liegt westlich des räumlichen Geltungsbereiches das nach § 30 geschützte Biotop „Bach ssw Marienthal, entlang der Bebauung“ (BT-6313-1090-2010). Zudem befindet sich der Untersuchungsraum im Landschaftsschutzgebiet „Donnersberg“ (07-LSG-7333-013), die Vereinbarkeit der Teilbereichsänderung wird mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nachfolgend orientierend abgeglichen.

## **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen soll.

Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 5 Abs. 1 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 2 BauGB (Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO) im Baugebiet unzulässig sind.

Die Straße „Am Donnersberg“ wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG im Bestand festgesetzt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,0 m über Oberkante Straßenniveau der Straße „Am Donnersberg“ festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf welcher Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt sind.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch die Teilbereichsänderung ein landschaftspflegerischer Eingriff von ca. 926 m<sup>2</sup> vorbereitet. Dieser wird durch die Ersatzmaßnahme E1 (Aufwertung, Pflege und Anlegen einer Streuobstwiese der Fläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1672) kompensiert.

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

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

Baulandkategorie	Absolut in m <sup>2</sup>	Brutto-Bauland in %
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>5.075 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>85 %</b>
Dorfgebiet mit GRZ 0,6	2.590 m <sup>2</sup>	51 %
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>759 m<sup>2</sup></b>	<b>15 %</b>
<b>4. Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5 %</b>

### Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Eingriff	Menge	Kompensationsverhältnis	Eingriff in m <sup>2</sup>
1.544 m <sup>2</sup> MD mit GRZ 0,6	926 m <sup>2</sup>	1:1	926 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt:</b>			<b><u>926 m<sup>2</sup></u></b>

### Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

geplante Umnutzung / Ersatz	Menge	Kompensationsverhältnis	Ersatz in m <sup>2</sup>
<b>E1: Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 1672 in der Gemarkung Marienthal</b>			
- Umwandlung von Acker in extensives Grünland	676 m <sup>2</sup>	1:1	676 m <sup>2</sup>
- Pflanzung von Obstbäumen	5 Stk.	1:50	250 m <sup>2</sup>
<b>Kompensation Gesamt:</b>			<b><u>926 m<sup>2</sup></u></b>

**Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:**

Eingriff	926 m <sup>2</sup>
Ersatz E1	926 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz gesamt</b>	<b>= <u>0 m<sup>2</sup></u></b>

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

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

Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019; (BGBl. I S. 706, 724) geändert worden ist.

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

---

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

#### **Umweltmerkmale**

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

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

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

Das Plangebiet ist von Bedeutung für die menschliche Erholung aufgrund der Ortsrandlage zur Naherholung. Der Mordkammerbach sowie seine linearen Gehölzstrukturen werten das Landschaftsbild zusätzlich auf.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet.

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

#### **Bewertung**

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

#### Erholungsfunktion

Mit der Teilbereichsänderung gehen unbebaute Grünflächen verloren. Die Naherholung bleibt weitestgehend durch die Erhaltung des Mordkammerbaches und dessen Randbereiche (lineare Ufergehölze) erhalten. Die Beeinträchtigungen liegen in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

### Verkehrsgerausche

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgerauschen vorgesehen. Mit der Teilbereichsänderung wird ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen u. a. durch den geplanten Fuhrpark erwartet. Bezüglich des Verkehrslärms ist lediglich mit einer geringen Verstärkung der Schallsituation zu rechnen, die hier auch nicht abschließend quantifiziert werden kann. Mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen ist nicht zu rechnen.

### Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen, dass im Zusammenhang mit der Teilbereichsänderung in Verbindung steht. Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr, u. a. durch den Fuhrpark, wird zu einer geringfügigen Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen. Diese wird jedoch voraussichtlich keine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

### Geruchsbelästigung

Wenn gleich keine erheblichen Geruchsbelästigungen von der geplanten Bebauung (u. a. Verkehr, Siedlungstätigkeit) zu erwarten sind, da auch hier entsprechende Beeinträchtigungen sich kurzfristig verflüchtigen sollten, so ist dennoch die umliegende landwirtschaftliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Für den Untersuchungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidbaren Gerüche aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Belästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

### F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

#### Biototypen (Pflanzen)

Im Untersuchungsraum sind überwiegend anthropogen beeinflusste Pflanzengesellschaften zu finden, was insbesondere auf die umliegende Wohnbebauung zurückzuführen ist. Lediglich die vorhandenen Ufergehölze am Mordkammerbach sind als hochwertige bzw. schützenswerte Strukturen von besonderer Bedeutung.

Zusammengefasst befinden sich innerhalb sowie um das Planungsgebiet die folgenden Biotypen:

<b>Biototyp</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>BE0</b>	Ufergehölz
<b>EA</b>	Wiese
<b>FD0</b>	Stehendes Kleinstgewässer
<b>FM6</b>	Bach
<b>FN0</b>	Graben
<b>GF0</b>	Vegetationsfreier Bereich
<b>HF0</b>	Halde, Aufschüttung
<b>HJ0</b>	Garten
<b>HN1</b>	Gebäude
<b>HT0</b>	Hofplatz, Lagerplatz
<b>VA3</b>	Gemeindestraße
<b>VB2</b>	Feldweg, unbefestigt

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsraum überwiegend anthropogen beeinflusste Gesellschaften besitzen. Die Ausbreitung von seltenen Pflanzenvorkommen beschränkt sich vorwiegend auf die Uferbereiche des Mordkammerbaches.

#### Biototypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

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

Dem Mordkammerbach sowie seinen Uferbereichen ist grundsätzlich eine wertvolle Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential zuzuschreiben (Stufe 3). Diese Biotopstrukturen werden jedoch vom Vorhaben nicht tangiert. Den angrenzenden und umliegenden Gehölzstrukturen kommt ein bedingt wertvoller Biotopwert zu (Stufe 2). Den Grünflächen ist ein mäßiger bis bedingt wertvoller Biotopwert zuzuschreiben (Stufe 1-2). Negative Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind derzeit nicht zu erwarten.

### Tierarten / Fauna

Der Planbereich und sein näheres Umfeld sind als Entwicklungs- und Nahrungshabitate für die typischen Tier- bzw. Leitarten der Kulturlandschaft denkbar, welche hier zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten dürften. Maßgeblich für eine Konfliktbewertung des geplanten Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes wären vor allem die voraussichtlichen Beeinträchtigungen relevanter Indikatorarten (Landkreiskennzeichnende Tierarten) sowie gefährdeter und seltener Tierarten (Eingrenzung der Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durch § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zusammenhang mit der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG auf Arten des Anhangs II und IV). Auf Grund der bestehenden Bebauung und der primär anthropogen überformten Biotopstrukturen, ist jedoch nicht mit einem Vorkommen relevanter Indikatorarten sowie gefährdeter und seltener Tierarten zu rechnen. Lediglich in den Uferbereichen des Mordkammerbaches, kann das Vorkommen gefährdeter und seltener Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Diese werden vom Vorhaben jedoch nicht tangiert.

Grundsätzlich ist das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population im Naturraum möglich. Um den Prüfungsumfang für ein vergleichsweise unkritisches und kleinräumiges Vorhaben einzugrenzen, wird auf eine weitere Auseinandersetzung mit der Fauna an dieser Stelle verzichtet.

### **Bewertung**

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

Im Zuge der Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert, wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Unterschlupf verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten im Eingriffsareal befindliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsraum nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner, nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweikkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Nach Herstellung der baulichen Anlagen und im Rahmen der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung werden lediglich Bodenflächen ohne Strukturgebende Gehölzstrukturen, welche als potentieller Lebensraum fungieren würden, überbaut. Die

angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und können somit weiterhin als Habitats genutzt werden. Durch die künftige Bebauung ist jedoch mit Geräuschemissionen zu rechnen, welche eine Scheuch- und Fluchtreaktion bei entsprechend empfindlichen Individuen auslösen können, welche jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren sind.

### **F 2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Die „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ werden laut Planung vernetzter Biotop natürlicherweise durch Rhyolith aufgebaut. Charakteristisch für die Donnersberghochlagen ist die Untergliederung durch felsige Kerbtäler, welche durch die starke Durchlässigkeit des Rhyoliths zum Teil periodisch oder dauerhaft trockenliegen. Ebenso sind das typische Vorhandensein von steinigem, sauren Skelettböden und einzelnen Felspartien an steilen Flanken sowie das Auftreten von Wanderschutt, wie auch stellenweise Blockmeerbildung möglich. Hierbei können sich basenreiche Böden aus den Verwitterungen des Rhyolith lediglich bei sehr guter Wasserversorgung entwickeln. Bei der Bodenentwicklung überwiegen die sauren und intermediären Ranker und Braunerden, im Bereich von Hangschuttdecken mit Stauhorizonten sind außerdem Pseudogleye entwickelt. Größere landwirtschaftlich genutzte Rodungsinseln finden sich nur zwischen den Waldkuppen im Bereich der „Westlichen Donnersbergrandhöhen“. [4]

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

Dem Schutzgut ist zusammenfassend grundsätzlich eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Eine Bebauung der Flächen muss sich der vorhandenen Reliefformation möglichst anpassen.

### **Bewertung**

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

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

Des Weiteren wird der Oberboden im Rahmen der Bautätigkeit abgeschoben, zwischengelagert (Bodenumlagerung) und offene Bodenflächen werden im Zuge von bspw. Arbeiten zur

Geländemodellierung verdichtet. Die Bodeneigenschaften dieser Flächen und die damit verbundene Bodenbildung werden temporär gestört. Bei einer sachgerechten Ausführung zur Wiederherstellung der Bestandssituation sind keine negativ nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten (nicht eingriffsrelevanter Wirkfaktor). Dem temporären Konflikt ist somit nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Die dauerhafte Befestigung von Flächen wird gesondert betrachtet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt sowie die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Da eine Kompensation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich ist, ist auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1672 in der Gemarkung Marienthal ca. 676 m<sup>2</sup> Ackerland in eine Streuobstwiese umzuwandeln (Ersatzmaßnahme E1).

### **F 2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Als offenes Fließgewässer im Untersuchungsraum ist der Mordkammerbach (Gewässer 3. Ordnung) zu nennen. Die Strukturgüte des Mordkammerbaches wird laut dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz [5] in diesem Bereich als stark verändert eingestuft. Da der Mordkammerbach vom Vorhaben jedoch nicht unmittelbar tangiert wird, ist nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zum Schutz des Gewässers sowie der angrenzenden Retentionsflächen werden eine "Gewässerschutzzone" 10,00 m ab OK Uferböschung sowie eine daran anschließende "Retentionsfläche" im Übergangsbereich bis zum räumlichen Geltungsbereich ausgewiesen.

### **Bewertung**

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

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Insbesondere bei den Arbeiten im Bereich der vorhandenen Oberflächengewässer und der Lagerung von Baustoffen / Baugeräten im potentiellen Überschwemmungsbereich dieses Gewässers können Beeinträchtigungen / Störwirkungen auf die relevanten Schutzgüter entstehen, weshalb entsprechende Vorsorge- bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten Wirkfaktor.

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

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

Die naturräumliche Untereinheit „Westliche Donnersbergrandhöhen“ ist klimatisch durch eine deutliche höhenabhängige Stufung gekennzeichnet. So nehmen die Jahresmittel der Lufttemperatur von den niedrigsten Teilen zu den höchsten hin durchschnittlich um 1 – 2 °C ab. Die Jahresniederschläge liegen hier im Mittel bei 550 bis 700 mm/Jahr, während die Sonnenscheindauer im Jahresdurchschnitt bei 1.700 h liegt. Die Apfelblüte beginnt in der Planungseinheit im Zeitraum um den 10. Mai. [4]

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO<sub>2</sub>-Haushalt, Siedlungsbrand). Zusammenfassend ist dem Schutzgut eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

#### **Bewertung**

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

### **F 2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ (193.41), welche typischerweise primär der Agrar- sowie Forstwirtschaft zugeordnet werden kann. Die „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ bilden einen stark gegliederten Berg- und Höhensaum des Donnersbergmassivs, der aus vulkanischen Gesteinen und Sedimentgestein aufgebaut ist. Im Nordteil formen höhere Lagen und einzelne Kuppen bis über 480 m ü.NN einen Sockel des Donnersbergs. Nach Süden nimmt die Zerschneidung zu und die Höhenlage ab. Die „Westlichen Donnersbergrandhöhen“ stellen einen Sperrriegel zwischen der „Kaiserstraßensenke“ und den „Glan-Alsenz-Höhen“ mit dem „Lichtenberg-Höhenrücken“ dar, der von der Alsenz in einem gefällereichen Engtal durchbrochen wird. [4]

Der Untersuchungsbereich selbst stellt sich als Übergangsbereich zwischen den Uferbereichen des Mordkammerbaches sowie den angrenzenden offenen Agrarflächen und der bestehenden Bebauung dar.

Zudem liegt der Untersuchungsraum im Landschaftsschutzgebiet „Donnersberg“ (07-LSG-7333-013). Die Vereinbarkeit der Teilbereichsänderung ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes orientierend abzugleichen.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Donnersberg“ vom 29. September 1978 ist der Schutzzweck die Erhaltung des Landschaftsbildes, bestehend aus dem Donnersbergmassiv mit seinen noch weitgehend natürlichen Hängen und Tallagen sowie den bestehenden Ortschaften und die Verhinderung von Beeinträchtigungen der natürlichen Landschaftselemente Relief, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.

Nach § 3 Abs. 2 der Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet ohne Genehmigung der Landespflegebehörde folgende Maßnahmen und Handlungen verboten:

*(Hinweis: Im Folgenden werden nur die relevanten genehmigungsbedürftigen Maßnahmen und Handlungen aufgeführt.)*

1. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen aller Art, auch solcher, die keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen, von Verkaufsständen (auch fahrbarer), sowie von sonstigen gewerblichen Anlagen außer von Wildfütterungsanlagen und gegendüblichen und landschaftsangepassten Hochsitzen im Walde.
2. Das wesentliche Verändern der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten.
3. Die Errichtung von Energiefreileitungen oder sonstigen freien Drahtleitungen.
4. Das Verlegen von Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Gas, Öl, Elektrizität und Wärme.
5. Das Errichten oder Erweitern von Einfriedungen aller Art.

### **Bewertung**

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente wie Grünflächen verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt.

Mit der Teilbereichsänderung wird u.a. die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglicht, wodurch eine Genehmigung der Landespflegebehörde erforderlich wird.

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

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

Durch das Planvorhaben selbst ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen. Es ist ergänzend auf die entsprechenden Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird.

### **F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung und das Kleinklima durch die Erhitzung der Flächen. Es sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens auszugleichen sowie neue standortgerechte Lebensstätten für diverse Artgruppen zu schaffen, die auch positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) und der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

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

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

### F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Teilbereichsänderung eines Dorfgebietes. Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und nochmals hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

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

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

## **F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes**

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

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

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

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

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich der Teilbereichsänderung in seiner aktuellen Nutzung (Grünfläche, Wohnbebauung, Garten) erhalten bleiben. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) aus der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, fachgerechte Beseitigung von Baumgehölzen etc.), zum Ausgleich (z.B. Begrünung Neubaugebiet) und zum Ersatz (Aufwertung und Pflege der Fläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1720) die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild, ausgeglichen werden. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **F 2.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf schutzgutbezogene Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Dorfgebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung.
- Grundsätzlich sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit benannt werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial im Plangebiet erheblich reduziert. Die unvermeidbaren Belastungen ergeben sich vor allem aus den zusätzlichen Immissionen (v. a. Schall), die mit der Neubebauung entstehen, jedoch keine erheblichen negativ nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten lassen.

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

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

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen bzw. Biotopstrukturen zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten, zu pflegen

und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung.
- Grundsätzlich sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit benannt werden.
- Als Ersatzmaßnahme E1 wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1672 in der Gemarkung Marienthal 676 m<sup>2</sup> Ackerland in eine Streuobstwiese umgewandelt und dauerhaft gepflegt.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

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

- Sämtlicher im Plangebiet befindliche Ober-(Mutter-)boden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Blatt 3 bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu sichern. Der Bodenaushub ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen. Für Aushubmassen, die im Rahmen der Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können, ist eine Wiederverwendung an dem Ort oder ggf. eine fachgerechte Entsorgung zu prüfen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge sind untersagt. Abgeschotener Boden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten aufzusetzen. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen sind die Mieten durch geeignete Ansaaten (wie Leguminosen etc.) zu begrünen. Generell sind alle Bodenverdichtungen, welche im Zuge der Baumaßnahmen entstanden sind insbesondere die unteren Bodenschichten vor dem Einbau des Oberbodens, zu lockern, falls sie nicht sogar der Planung zuträglich sind.
- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie Mutterbodenabtrag hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten. Möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Ausweisung einer „Gewässerschutzzone“ im 10,0 m Bereich ab OK Uferböschung des Mordkammerbaches, welche vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen ist.
- Ausweisung einer „Retentionsfläche“ für den Bereich zwischen der „Gewässerschutzzone“ und dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welche vor jeglicher Bebauung freizuhalten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen ist.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.4 Schutzgut Landschaft**

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ersatzmaßnahme E1 mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 3. Zusätzliche Angaben**

---

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

Der Umweltbericht (März 2020) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen zur Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ erarbeitet.

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

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

## F 4.0 Zusammenfassung

---

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Stadtteil Marienthal die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“, um die geplante Errichtung zwecks Unterbringung des Fuhrparkes eines örtlichen Baggerbetriebes sowie die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Rockenhausen teilweise als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat eine entsprechende Anpassung der Darstellung zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung dann in der vorgelegten Planfassung den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Umweltbericht erfasst, bewertet und bilanziert wurden. Dabei orientierte sich der Untersuchungsumfang der landschaftspflegerischen Betrachtung an den tatsächlichen Änderungs- und Erweiterungsbereichen der Bebauungsplanänderung.

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit als Grünfläche sowie Garten genutzt und ist teilweise bereits bebaut. Westlich des Plangebietes befindet sich der Mordkammerbach mit linearen Ufergehölzstrukturen, was im Zuge der Überplanung zu berücksichtigen ist. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl GRZ = 0,6, Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 9,0 m über Oberkante Straße „Am Donnersberg“ festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

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

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die Immissionen, die mit der geplanten

Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien), zum Ausgleich (z.B. Ortsdurchgrünung) und Ersatz (Aufwertung und Pflege der Fläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1720) für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

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

**Rockenhausen, den .....**

**Für den Stadtteil Marienthal:**

.....  
**Stadtbürgermeister, M. Vettermann**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Stadtteil Marienthal die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ (A~0,5 ha), um die geplante Errichtung, zwecks Unterbringung des Fuhrparkes, eines örtlichen Baggerbetriebes sowie die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der vorgenannten Situation ein Planungserfordernis abzuleiten, dass mit einer vorbeugenden Bereinigung des Planwerkes durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften und Verfahrensschritten für die Aufstellung von Bauleitplänen einhergeht.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Rockenhausen teilweise als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat eine entsprechende Anpassung der Darstellung zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung dann in der vorgelegten Planfassung den Zielen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprechen wird.

Alternative Baulandkapazitäten hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung innerhalb der Ortslage stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Teilbereichsänderung des Bebauungsplans verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten,
- Angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie,
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile sowie
- Die partielle Legitimierung bereits bebauter Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung stellt sich aktuell größtenteils als bereits bebaute Siedlungsfläche sowie teilweise als ungenutzte Grünlandfläche dar und grenzt unmittelbar an die Uferbereiche sowie die Retentionsflächen des Mordkammerbaches (Gewässer III. Ordnung) an. Sowohl der 10,00 m Gewässerschutzbereich als auch die sich anschließenden Retentionsflächen bis zum Rand des Geltungsbereichs sind explizit von jeglicher Bebauung frei zu halten sowie vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Dies soll bei Hochwasser in Folge von Starkregenereignissen einen geeigneten Abfluss der anfallenden Wassermassen gewährleisten sowie möglichem Rückstau im Oberlauf, mit einer Gefährdung der Oberlieger, präventiv entgegensteuern.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße" im Stadtteil Marienthal muss nach Rücksprache der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgen. Dem Bebauungsplan ist nach § 2 a BauGB eine städtebauliche Begründung sowie ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB

beizufügen. Weiterhin bedarf der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB beizufügen.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Donnersbergstraße" wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Stadt Rockenhausen beauftragt.

## **G 2. Verfahrensablauf**

---

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Donnersbergstraße“ in der Stadt Rockenhausen- Stadtteil Marienthal sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom \_\_\_\_\_ eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf der 2. Änderung und des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulicher Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom \_\_\_\_\_ angenommen.

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

Am \_\_\_\_\_ hat der Stadtrat Rockenhausen die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „\_\_\_\_\_“ gebeten. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Planfassung " \_\_\_\_\_ " hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Rockenhausen vom \_\_\_\_\_ erfahren hat, einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen \_\_\_\_\_ Stellungnahmen ein, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

Die Abwägung des Stadtrates zum o.g. Beteiligungsverfahren wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden (vgl. Planurkunde).

### **G 3. Ergebnis der Abwägung (*derzeit offen*)**

---

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... Zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Donnersbergstraße" im Stadtteil Marienthal der Stadt Rockenhausen gebeten.

Am ..... wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Vom ..... bis einschließlich ..... lag der o.g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

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