

**Entwurf**

**Gemeinde Seelen**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Donnerbergkreis**

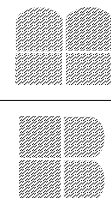
**1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans**  
**"Kessler Acker" gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

**Fassung: März 2021**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

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

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

**Auftraggeber : Ortsgemeinde Seelen**

**Projekt : 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker"  
gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

**Erstellt durch: Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
M. Sc. Catherine Rupp (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen**

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Beilagen-Nr.</b> | <b>Bezeichnung</b>                               | <b>Blatt-Nr.</b> |
|---------------------|--|------------------|
| <b>1.0</b>          | <b>Bebauungsplanentwurf</b>                      | <b>1.01</b>      |
| <b>2.0</b>          | <b>Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan</b> |                  |
|                     | Begründung mit Umweltbericht                     |                  |
|                     | Zusammenfassende Erklärung                       |                  |

**Ortsgemeinde Seelen**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Donnersbergkreis**

**1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans**  
**"Kessler Acker" gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

**Seelen,**  
**den .....**  
**Für die Ortsgemeinde:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Degen, Ortsbürgermeister**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen**

## Inhalt

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen
- A 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
- A 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Einfriedungen

### **C Hinweise**

---

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 3. Wassergefährdende Stoffe
- C 4. Baugrund / Radon
- C 5. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 6. Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Erdwärme
- C 9. Siedlungsentwässerung
- C 10. Gewässer
- C 11. Kampfmittel

### **D Anhang zum Satzungstext**

---

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

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

## **F Umweltbericht**

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

## **G Zusammenfassende Erklärung**

- G 1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
- G 2. Verfahrensablauf
- G 3. Ergebnis der Abwägung (*derzeit offen*)

## **Textliche Festsetzungen zur 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker"**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung**

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

- a. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kessler Acker“ wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Allgemein zulässig sind:

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

- b. Ausnahmen sind unzulässig.

- c. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 809/4 wird gemäß § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen, zulässig sind.

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

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

Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)

Geschossflächenzahl : 0,8 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II

- b. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis maximal 50 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

---

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

---

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 als Hausform zulässig.

---

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

---

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche nicht durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO überschritten werden.
- c. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 809/4 darf die zulässige überbaubare Grundfläche ausnahmsweise durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO in eingeschossiger Bauweise überschritten werden.

---

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

---

- a. Auf den Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b. Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (bspw. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c. Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in eingeschossiger Bauweise zulässig.

---

**A 6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO)**

---

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 809/4 ist die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

## **A7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Als Ausgleichsmaßnahme A 2 wird das Grundstück mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen als Ausgleichsfläche für die städtebauliche Maßnahme im Sinne der Interessen des Naturschutzes festgesetzt. Die Fläche kann als Wiese, Mähweide oder Schafweide genutzt werden. Es dürfen hierbei weder ein fester Zaun noch eine Schutzhütte errichtet werden. Für den bestehenden Eingriff ist die folgend genannte Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche vorgesehen:
- 1) Frühester Pfliegertermin, Mähtermin bzw. Weidetermin ist der 15. Juli.
  - 2) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht erlaubt.
  - 3) Mineralische und organische Düngung sind nicht gestattet.
  - 4) Das Aufbringen von Gülle, Stallmist, von Jauche, von jeglichen Abfällen, Klärschlamm und Kompost ist nicht erlaubt.
  - 5) Die einzelnen Pflegemaßnahmen werden mit der Pollichia bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.
  - 6) Ziel der Pflegemaßnahmen ist eine Verhinderung der vollkommenen Verbuschung und eine Erhöhung der Artenvielfalt.
  - 7) Vorhandene Bäume und größere Büsche dürfen nur nach Rücksprache mit der Pollichia entfernt werden. Diese Maßnahmen dürfen nur ab. 1. Oktober bis 28./29.02. durchgeführt werden.
- c. Als Ausgleichsmaßnahme A 3 ist auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 808/3 entsprechend der Planzeichnung eine heckenartige Strauchpflanzung mit Sträuchern und einzelnen Heistern, zusammengesetzt aus einheimischen Gehölzarten anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen (nachrichtliche Übernahme).
- d. Als Ausgleichsmaßnahme A 1 (privates Pflanzgebot) sind pro Grundstück jeweils mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) und 1 kleinerer Laubbaum (z.B. Feldahorn, Eberesche, Rote Kastanie) zu pflanzen. Zudem sind an den Außengrenzen der Grundstücke Strauchpflanzungen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen, um das Baugebiet in die umgebenden Obstwiesen und Waldbereiche einzubinden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen (nachrichtliche Übernahme).



**A 8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit §178 BauGB)**

---

Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind pro Grundstück jeweils mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) und 1 kleinerer Laubbaum (z.B. Feldahorn, Eberesche, Rote Kastanie) zu pflanzen. Zudem sind an den Außengrenzen der Grundstücke Strauchpflanzungen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen, um das Baugebiet in die umgebenden Obstwiesen und Waldbereiche einzubinden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen (nachrichtliche Übernahme).

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

---

Die in der Planurkunde mit LR gekennzeichnete Fläche wird zur gesicherten Erschließung des Flurstücks Nr. 890/4 mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

**A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

---

Abböschungen, erforderliche Stützmauern und Betonrückenstützen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

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

### **Hinweis:**

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

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

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

#### **1. Dachformen:**

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 25°- 48° zulässig außer Schmetterlings- und Tonnendächer. Die Dachformen für Garagen als Satteldächer sind in der Neigung dem Hauptbaukörper anzupassen. Bei schwierigen Geländebeziehungen sind ausnahmsweise auch Flachdächer für Garagen zulässig. Flachdächer sind anzudecken und zu begrünen.

#### **2. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind zulässig. Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern.

Die Gauben müssen sich den Fenstern in den Vollgeschossen unterordnen und sind somit als Einzelanlagen zu errichten. Die Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mindestens 1,20 m haben.

#### **3. Dacheindeckung:**

Die Bauwerke einschließlich Nebengebäuden sind mit roter Dacheindeckung zu versehen.

#### **4. Äußere Gestaltung**

Die Fenster der Vollgeschosse sind als Einzelfenster in Hochformat auszuführen. "Studiofenster" sind nicht zulässig.

Verblendungen mit Keramik- und Kunststoffplatten sind untersagt. Die Gebäude sind vorwiegend zu verputzen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Als Empfehlung werden Pastelltöne bzw. erdgebundene Farbtöne. Teilverkleidungen wie Giebeldreiecke, Traufe,

Ortgang und Gauben mit Holz sind zulässig. Die Flächen sind farblich den Wand- bzw. Dachflächen anzupassen.

## **B 2. Einfriedungen und Stützmauern**

---

- a. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Auf eine straßenseitige Einfriedung mit festen Sockeln ist weitestgehend zu verzichten. Das gleiche gilt für die seitliche Grundstückseinfriedung bis zur Hausflucht.
- b. Feste Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm über OK Straße sind nur dort zulässig, wo eine Böschungfläche mit einer Neigung von 1:1,5 hinter die vordere Baugrenze zu liegen kommt. Auch in diesem Bereich ist auf feste Einfriedungen weitestgehend zu verzichten. Die farbliche Behandlung ist der äußeren Gebäudegestaltung anzupassen (Pastelltöne, erdgebundene Farbtöne). Zur Verblendung sind nur Sandsteine zulässig.
- c. Im Bereich der Grundstückszufahrten und -zugänge sind, soweit erforderlich, Stützmauern als Flügelmauern zulässig. Die farbliche Behandlung bzw. Verblendung ist entsprechend der straßenseitigen Einfriedung vorzunehmen.

## 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 für den Straßenbau) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, 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 (mind. 4 Wochen im Voraus) 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. Der Oberbodenabtrag für den Straßenbau (Zuführung vom „Weitersweiler Weg“ und Verlängerung der „Alber-Schweitzer-Straße“ nach Süden) ist mit einem Bagger mit schwenkbarem Böschungslöffel durchzuführen. Ein Mitarbeiter der Landesarchäologie Speyer wird die Erdarbeiten überwachen.
6. Sollten im Straßenbereich (Verlängerung der „Albert-Schweitzer-Straße“) archäologische Befunde angetroffen werden, die sich weiter nach Westen auf die zu bebauenden Grundstücke erstrecken, muss eine eventuelle Untersuchung dieser Grundstücke vor Baubeginn geregelt werden.
7. Die von Nr. 1 bis 6 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt bei Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

## **C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben.

### **C 3 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 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 4 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. 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.

Grundsätzlich wird bei neuen Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Aussagen zum Radonvorkommen empfohlen.

## **C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

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

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

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

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

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

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur 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 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

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

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

## **C 7 Sonstige Unklarheiten**

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

## **C 8 Erdwärme**

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

## **C 9 Siedlungsentwässerung**

Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen. Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser vor anderen Entwässerungsformen, soweit möglich, über die belebte Bodenzone am Ort des Anfalls breitflächig wieder zu versickern. Anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt bzw. sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorrangig vor einer Ableitung breitflächig und ohne Schädigung Dritter (Unterlieger) über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden und / oder in bspw. flachen Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Oberbodens erfolgen. Bei der Herstellung von Stellplätzen u.ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Eine direkte Einleitung in den Untergrund ist unzulässig.

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage Rudolphskirchen zuzuleiten. Tierische Abwässer sind hierbei von der Kanalisation fernzuhalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Regenereignissen von den Hangflächen südöstlich des Geltungsbereiches ein Oberflächenabfluss entstehen kann. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet, wird empfohlen präventiv entsprechend geeignete Vorsorgemaßnahmen für einen schadlosen Abfluss im bebauten Bereich zu ergreifen. Hierfür wird die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfohlen, welches insbesondere Aussagen zur Siedlungsentwässerung sowie zur Außengebietsentwässerung enthält und mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden sollte.



### **C 10 Gewässer**

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt, welche als Wiese, Mähweide oder Schafweide unter definierten Auflagen genutzt werden kann. Da auf dem Flurstück der Oberlauf / Quellbereich des Gewässers Authenbach (Gewässer III. Ordnung) verläuft, ist bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme darauf zu achten, dass für das Gewässer negative Auswirkungen durch Nährstoffeintrag, Viehtritt oder die Beeinträchtigung der Ufervegetation vermieden werden. Ergänzend zu den Bestimmungen des Pachtvertrages zur Ausgleichsfläche vom 15.02.2017 mit der Pollichia, Neustadt, sind die Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde sowie der gewässerunterhaltungspflichtigen Verbandsgemeinde abzustimmen.

### **C 11 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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:

**Seelen, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....

**Degen, Ortsbürgermeister**

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

## D Anlage zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

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

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

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

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

**◆ Sträucher**

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

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

**Gemeinde Seelen**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Donnersbergkreis**

**Begründung zur**  
**1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans**  
**"Kessler Acker"**  
**gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

**E Begründung**

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Änderungsinhalte
5. Flächenangaben
6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplanänderung

## **E Begründung**

### **1.0 Planungsanlass - Rahmenbedingungen**

Die Ortsgemeinde Seelen beabsichtigt die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker" (Planfassung vom 15.10.1991, A ~ 0,66 ha), um die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 (A ca. 1.220 m<sup>2</sup>) anzupassen. Hierbei wird das ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück künftig als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in welchem die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig ist.

Als neue Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 1313 (A ca. 7.993 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Seelen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (neue A ca. 1.47 ha) einbezogen, um auf diesem durch Festsetzungen den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung wird weiterhin, entsprechend der Planzeichnung, ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809 zur Legalisierung eines über die Grundstücksgrenzen hinweg errichteten Gebäudes, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Bebauungsplanverfahren 1. Teilbereichsänderung „Kessler Acker“ erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung sowie ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Das Plangebiet "Kessler Acker" liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Seelen auf einer nach Nordwesten hin abfallenden Hangfläche (Plangebiet von ca. 390 m üNN auf ca. 375 m üNN abfallend). Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Kessler Acker", welche an die Hauptstraße anschließt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt westlich eine Waldfläche an, welcher sich in westlicher Richtung Ackerlandflächen anschließen. Der östliche Bereich stellt eine bewachsene Grünfläche dar, welche durch die bestehende Ortsbebauung umringt wird.

Der Bebauungsplan "Kessler Acker" wurde am 26. Februar 1992 als Satzung rechtsverbindlich, um im Plangebiet ein "Wohngebiet" zu entwickeln.

Das Grundstück mit der Flstck.Nr. 809/4 sollte hierbei als landespflegerische Ausgleichsfläche dienen. Da jedoch mittlerweile auf diesem Grundstück eine Bebauung durchgeführt wurde (Hühnerstall, betonierter sowie gepflasterter Teich) muss im Rahmen der 1. Teilbereichsänderung eine Anpassung erfolgen, um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte Bebauung festzulegen.

Gleichermaßen gilt es an selbiger Stelle den Verlust der Ausgleichsfläche durch die Festlegung einer Ersatzausgleichsfläche zu kompensieren (Flstck.Nr. 1313, Authental, Gem. Seelen, Pachtvertrag zwischen dem Verein für Naturschutz und Landespflege Pollichia und Fam. Degen).

Mit dem Änderungsverfahren soll ergänzend das vorhandene Planwerk teilweise bereinigt werden, um ursprünglich formulierte gestalterische Festsetzungen, die teilweise nicht mehr zeitgemäß oder rechtsgültig wären, aufzuheben und rechtliche Unzulänglichkeiten in der Planurkunde zu korrigieren. Die vorliegende Änderungsplanung soll, unter Berücksichtigung der Bestandsituation, nach den aktuell gültigen Vorschriften des BauGB eine städtebauliche Ordnung für das Plangebiet formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes abschließend steuern. Durch die Änderungsplanung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Seelen beauftragt.

## **2.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Kessler Acker“ (Planfassung vom 26.02.1992) umfasst in der Gemarkung Seelen die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 69/2, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/10, 809/4, 1366 und 809 (teilweise) (A ca. 0,66 ha). Im Zuge der 1. Teilbereichsänderung wird das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 (A ca. 1.220 m<sup>2</sup>) als „allgemeines Wohngebiet“ im Geltungsbereich festgesetzt. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1313 (A ca. 7.993 m<sup>2</sup>) wird als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

### 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ist das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 ebenso wie die künftige Ausgleichsfläche mit der Flurstücks-Nr. 1313 als Waldfläche dargestellt. Das Flurstück 809, welches ebenfalls partiell in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird, ist teilweise als Fläche für den Wald und teilweise als Grünfläche dargestellt. Für den Bereich der Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 809 und 809/4 muss eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich beim Flächennutzungsplan nicht um ein parzellenscharfes Instrument handelt, sind die landschaftspflegerischen Festsetzungen grundsätzlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Teilbereichsänderung des Bebauungsplans im Anschluss an den angepassten Flächennutzungsplan aus diesem entwickelt werden kann.

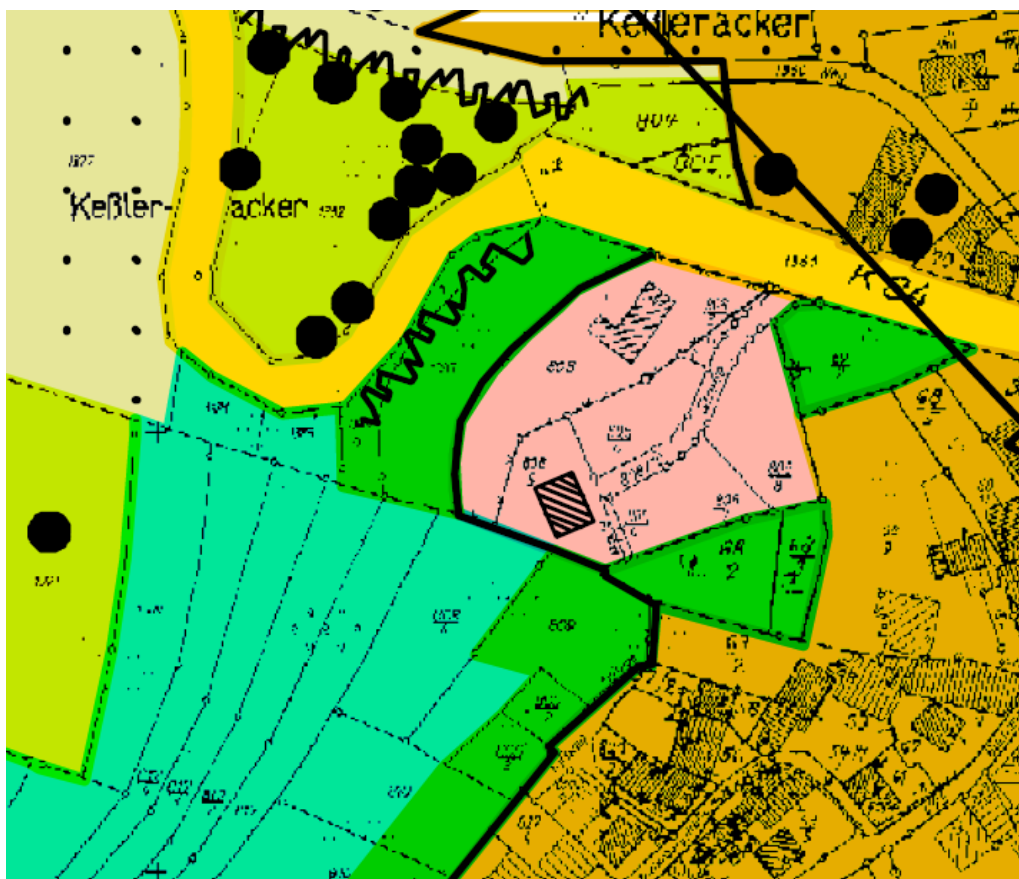


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4.0 Änderungsinhalte

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche vorgesehene Flurstück 809/4 wird als „allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt. Das Grundstück mit der Flstk.Nr. 1313 wird als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809 wird zur Legalisierung eines über die Grundstücksgrenzen hinaus errichteten Gebäudes ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich miteinbezogen. Bei dem einbezogenen Grundstück (Flstk. 1313) handelt es sich um ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Wiesengrundstück, welches durch die Festsetzungen in seiner ökologischen Funktion aufgewertet wird.

Durch die Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Alle weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche sich auf das Flurstück 809/4 und den Teilbereich des Flurstücks-Nr. 809 beziehen, orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "Kessler Acker" um so die geordnete Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten und zu gewährleisten.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker" beabsichtigt die Herstellung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Nutzungsbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bezieht sich vorwiegend auf das Wohnen, die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im vorliegenden Geltungsbereich sind Ausnahmen nicht zulässig um das Gesamtbild des allgemeinen Wohngebietes aufrecht zu erhalten und einer Entfremdung der Nutzung entgegenzuwirken. Zur Legalisierung eines auf dem Flurstück 809/4 errichteten Hühnerstalls werden ergänzend Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen in eingeschossiger Bauweise als zulässig festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandssituation und des Gestaltungswillens der Gemeinde eindeutig bestimmt und gegenüber der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans unverändert belassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse, der Grundfläche und der Geschossfläche definiert. Die vereinbarten Obergrenzen sollen als städtebaulicher Entwicklungsrahmen vor allem eine wirtschaftliche



Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Plangebiet ermöglichen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO (offene Bauweise, Einzelhausbebauung). Die Vorgaben der bestehenden Bebauungsplanfassung werden somit nochmals aufgegriffen und konkretisiert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung zwingend erforderlich um die Ordnung und Siedlungsdichte eines Baugebietes zu definieren. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den räumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen / Baufenster gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die sich in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde an den Bestandsgebäuden orientiert und somit in Teilbereichen angepasst wurde.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in eingeschränktem Maße überbaut werden um dem Charakter von (dauerhaften) Wohnbauflächen und den damit in Verbindung stehenden Zubehörbauten zu entsprechen. Die Überbauung dieser Flächen wird im Sinne einer wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die 1. Teilbereichsänderung sieht somit eine Klarstellung und bestandsorientierte Anpassung der Festsetzungsinhalte „Bauweise“ und „überbaubare Grundstücksflächen“ vor, die sich vor allem auch aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der damit ermöglichten Flächenentwicklung bzw. –bebauung ergibt.

#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die 1. Teilbereichsänderung führt die Bestimmungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in übertragener Form vom ursprünglichen Bebauungsplan aus.

Auf den Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Hierbei sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Festsetzungen sollen dem ruhenden Verkehr dienlich sein und eine geordnete städtebauliche Verkehrssicherheit gewährleisten.

#### **4.5 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen**

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von besagten Anlagen in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> für die Kleintierhaltung zugelassen. Die Festsetzung soll somit den Gebietscharakter aufrecht erhalten, bereits errichtete Anlagen legalisieren und zumindest im kleinräumigen Umfang die Möglichkeit zur teilweisen Selbstversorgung unterstützen.

#### **4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen, welche bestimmen, dass unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sind. Um die Versiegelung zu begrenzen, werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien getroffen. Weiterhin sollen als Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Vorgaben, Bepflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen werden. Um den bestehenden landespflegerischen Ausgleich zum Bebauungsplan zu gewährleisten wird das Flurstück Nr. 1313 als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und vertraglich durch eine kontinuierliche Pflegebewirtschaftung gesichert.

Laut der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis in Kirchheimbolanden wird aufgrund der zusätzlichen Bebauung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

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).

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden und entsprechend auszugleichen:

| <b>Geplante Umnutzung / Eingriff</b>              | <b>Menge</b>         | <b>Kompensationsverhältnis</b> | <b>Eingriff in m<sup>2</sup></b>  |
|---|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| WA mit GRZ 0,4                                    | 1.432 m <sup>2</sup> | 1:1                            | 1.432 m <sup>2</sup>              |
| Anlage für Kleintierhaltung bis 50 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup>    | 1:1                            | 50 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Eingriff gesamt:</u></b>                    |                      |                                | <b><u>1.482 m<sup>2</sup></u></b> |

| <b>Geplante Umnutzung / Ausgleich</b>  | <b>Menge</b>         | <b>Kompensationsverhältnis</b> | <b>Ausgleich in m<sup>2</sup></b> |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <u>A1:</u> Privates Pflanzgebot  | 2.429 m <sup>2</sup> | 1:0,5                          | 1.074 m <sup>2</sup>              |
| <u>A2:</u> Ausgleichsfläche Flurstk. Nr. 1313                                      | 7.993 m <sup>2</sup> | 1:0,5                          | 3.996 m <sup>2</sup>              |
| <u>A3:</u> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünflächen | 72 m <sup>2</sup>    | 1:1                            | 72 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Ausgleich gesamt:</u></b>  |                      |                                | <b><u>5.142 m<sup>2</sup></u></b> |

Die tabellarische Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass rein rechnerisch eine vollumfängliche Kompensation mit einem Kompensationsüberschuss erreicht wird. Dieser begründet sich durch die verhältnismäßig große Ausgleichsfläche sowie die damit in Verbindung stehenden Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche. Da die Ausgleichsfläche bereits einen hohen ökologischen Wert aufweist und mit den Ausgleichsmaßnahmen lediglich die Bewirtschaftung und extensive Pflege sowie die Vermeidung einer Verbuschung angestrebt wird, wurde für die Bilanzierung das Kompensationsverhältnis entsprechend auf 1:0,5 reduziert. Ergänzend werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt sowie durch die genannten Maßnahmen das Baugebiet landschaftspflegerisch und ökologisch entsprechend aufgewertet.

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzung.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.

- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes sowie der Ausgleichsmaßnahme A1 (privates Pflanzgebot).
- Festsetzung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück-Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen für die städtebauliche Maßnahme im Sinne der Interessen des Naturschutzes als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

#### **4.7 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Für eine gesicherte Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809/4 wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr. 805/5 eine mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Fläche als „Private Erschließungsfläche“ 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.).

## 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,47 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

| Baulandkategorie  | Flächenanteile              |                            |
|---|-----------------------------|----------------------------|
|   | Absolut in m <sup>2</sup>   | % des Brutto-<br>baulandes |
| <b>1. Bruttofläche</b>  | <b>14.693 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b>             |
| <b>2. Nettobauland</b>  | <b>3.580 m<sup>2</sup></b>  | <b>24,37 %</b>             |
| - Allgemeines Wohngebiet<br>Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4  | 1.432 m <sup>2</sup>        | 9,75 %                     |
| <b>3. Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)</b>  | <b>2.429 m<sup>2</sup></b>  | <b>16,53 %</b>             |
| <b>4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br/>und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br/>Landschaft</b> | <b>7.993 m<sup>2</sup></b>  | <b>54,40 %</b>             |
| <b>5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern<br/>und sonstigen Bepflanzungen</b>                             | <b>72 m<sup>2</sup></b>     | <b>0,49 %</b>              |
| <b>6. Öffentliche Grünflächen</b>   | <b>619 m<sup>2</sup></b>    | <b>4,21 %</b>              |

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

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.

## 6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur 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 des Bebauungsplans „Kessler Acker“ in Seelen 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

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

## **F Umweltbericht**

Die Ortsgemeinde Seelen beabsichtigt die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker" (Planfassung vom 15.10.1991, A ~ 0,66 ha), um die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 (A ca. 1.220 m<sup>2</sup>) anzupassen. Hierbei wird das ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück künftig als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in welchem die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig ist.

Als neue Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 1313 (A ca. 7.993 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Seelen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (neue A ca. 1.47 ha) einbezogen, um auf diesem durch Festsetzungen den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung wird weiterhin, entsprechend der Planzeichnung, ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809 zur Legalisierung eines über die Grundstücksgrenzen hinweg errichteten Gebäudes, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

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.

### **F 1. Einleitung**

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

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

Die Ortsgemeinde Seelen gehört zur Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und liegt im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Seelen, welches über die Kreisstraße K84 und anschließend über die Hauptstraße sowie die Straße „Kessler Acker“ erreicht werden.

Der Charakter des Plangebietes wird durch die umliegenden Gehölzbestände geprägt und schließt an die Wohnbebauung in Ortsrandlage an.

Der konkrete Untersuchungsraum des Umweltberichtes wird durch das westlich angrenzende Biotop „Buchenwald westlich Seelen“ (BT-6312-0343-2010), die umliegenden Gehölzbestände sowie die Ortsrandlage geprägt.



Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

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

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauGB nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind in eingeschossiger Bauweise bis maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen werden, in dem die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (max. II) festgesetzt werden. Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Steuerung der städtebaulichen Struktur ausgewiesen. In diesem Zusammenhang sollen auch Festsetzungen zur baulichen Entwicklung von Nebenanlagen formuliert werden, die die städtebauliche Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und den Gestaltungswillen der Bauwilligen vereinbaren.

Die Festsetzung unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sowie ein privates Pflanzgebot sollen der Gewährleistung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung und der Durchgrünung des Plangebiets dienen. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen wird die Versiegelung weiterhin reduziert.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff von ca. 1.482 m<sup>2</sup> vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 (auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzung von mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) und 1 kleineren Laubbaum (z.B. Feldahorn, Eberesche, Rote Kastanie) und die Ausgleichsmaßnahme A2 (Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen) vollumfänglich kompensiert.

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

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,47 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

| Baulandkategorie   | Flächenanteile              |                            |
|--|-----------------------------|----------------------------|
|  | Absolut in m <sup>2</sup>   | % des Brutto-<br>baulandes |
| <b>7. Bruttofläche</b>   | <b>14.693 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b>             |
| <b>8. Nettobauland</b>   | <b>3.580 m<sup>2</sup></b>  | <b>24,37 %</b>             |
| - Allgemeines Wohngebiet<br>Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4   | 1.432 m <sup>2</sup>        | 9,75 %                     |
| <b>9. Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)</b>   | <b>2.429 m<sup>2</sup></b>  | <b>16,53 %</b>             |
| <b>10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br/>und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br/>Landschaft</b> | <b>7.993 m<sup>2</sup></b>  | <b>54,40 %</b>             |
| <b>11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern<br/>und sonstigen Bepflanzungen</b>                             | <b>72 m<sup>2</sup></b>     | <b>0,49 %</b>              |
| <b>12. Öffentliche Grünflächen</b>   | <b>619 m<sup>2</sup></b>    | <b>4,21 %</b>              |

## Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Donnersbergkreis ist, wie im Folgenden dargestellt, nur der durch die 1. Teilbereichsänderung hinzukommende Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen.

### Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

| Geplante Umnutzung / Eingriff                     | Menge                | Kompensationsverhältnis | Eingriff in m <sup>2</sup>        |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| WA mit GRZ 0,4                                    | 1.432 m <sup>2</sup> | 1:1                     | 1.432 m <sup>2</sup>              |
| Anlage für Kleintierhaltung bis 50 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup>    | 1:1                     | 50 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Eingriff gesamt:</u></b>                    |                      |                         | <b><u>1.482 m<sup>2</sup></u></b> |

### Ausgleich gemäß § 10 Abs.1 LNatSchG

| Geplante Umnutzung / Ausgleich   | Menge                | Kompensationsverhältnis | Ausgleich in m <sup>2</sup>       |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| <u>A1:</u> Privates Pflanzgebot  | 2.429 m <sup>2</sup> | 1:0,5                   | 1.074 m <sup>2</sup>              |
| <u>A2:</u> Ausgleichsfläche Flurstk. Nr. 1313                                      | 7.993 m <sup>2</sup> | 1:0,5                   | 3.996 m <sup>2</sup>              |
| <u>A3:</u> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünflächen | 72 m <sup>2</sup>    | 1:1                     | 72 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Ausgleich gesamt:</u></b>  |                      |                         | <b><u>5.142 m<sup>2</sup></u></b> |

Die tabellarische Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass rein rechnerisch eine vollumfängliche Kompensation mit einem Kompensationsüberschuss erreicht wird. Dieser begründet sich durch die verhältnismäßig große Ausgleichsfläche sowie die damit in Verbindung stehenden Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche. Da die Ausgleichsfläche bereits einen hohen ökologischen Wert aufweist und mit den Ausgleichsmaßnahmen lediglich die Bewirtschaftung und extensive Pflege sowie die Vermeidung einer Verbuschung angestrebt wird, wurde für die Bilanzierung das Kompensationsverhältnis entsprechend auf 1:0,5 reduziert. Ergänzend werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt sowie durch die genannten Maßnahmen das Baugebiet landschaftspflegerisch und ökologisch entsprechend aufgewertet.

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzung.
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung.
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes sowie der Ausgleichsmaßnahme A1 (privates Pflanzgebot).
- Festsetzung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück-Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen für die städtebauliche Maßnahme im Sinne der Interessen des Naturschutzes als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

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

### **Fachgrundlagen**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. S. 3434) 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 (Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion relevant. Das Plangebiet ist für die menschliche Erholung aufgrund der Ortsrandlage zur Naherholung von Bedeutung.

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 (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nochmals verstärkt. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung des Plangebietes nutzungsbedingt im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich.

#### Erholungsfunktion

Mit der Teilbereichsänderung gehen teilweise unbebaute Grünflächen verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

#### Verkehrsgerausche

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgerauschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch die geplante

Bebauung vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist augenscheinlich mit keiner nennenswerten Verstärkung der Schallsituation zu rechnen.

### Geruchsbelästigung

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

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

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

### Biototypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Plangebietsfläche derzeit hauptsächlich als Grünfläche sowie für eine kleine Hühnerhaltung (ehemalige Ausgleichsfläche) genutzt wird. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Westlich grenzt das Biotop „Buchenwald westlich Seelen“ (BT-6312-0343-2010) an den räumlichen Geltungsbereich an.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebiet die Biotoptypen:

**Biotoptyp Bezeichnung**

---

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| <b>AA1</b> | <b>Eichen- Buchenmischwald</b> |
| <b>BB1</b> | <b>Gebüsch- Strauchreihe</b>   |
| <b>BF3</b> | <b>Einzelbaum</b>              |
| <b>BF4</b> | <b>Obstbaum</b>                |
| <b>BJ0</b> | <b>Siedlungsgehölz</b>         |
| <b>FF0</b> | <b>Teich</b>                   |
| <b>HN1</b> | <b>Gebäude</b>                 |
| <b>HN2</b> | <b>Mauer, Trockenmauer</b>     |
| <b>HT0</b> | <b>Hofplatz, Lagerplatz</b>    |
| <b>VA3</b> | <b>Gemeindestraße</b>          |
| <b>WB2</b> | <b>Viehstall in Einzellage</b> |

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora, 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<br>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<br>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<br>entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet   |
| 5 | besonders wertvoll                    | Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet   |



In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort (Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4) selbst ein nur bedingt wertvoller Biotopwert (Stufe 2) zuzuschreiben ist. Dem bestehenden Hühnerstall sowie dem betonierten und gepflasterten Teich ist lediglich ein weniger wertvoller Biotopwert zuzuschreiben (Stufe 1). Lediglich den Obstbäumen sowie den umliegenden Gehölzbeständen ist teilweise ein bedingt wertvoller bis wertvoller Biotopwert zuzuschreiben (Stufe 2 - 3).

Das Grundstück diente bisher als Ausgleichfläche, auf welcher die Anlage einer Streuobstwiese sowie eines vierreihigen Gehölzstreifens als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Der festgesetzte Gehölzstreifen wurde jedoch nie gepflanzt. Die Streuobstwiese wurde angelegt, jedoch entwickelte sich hier, vermutlich aufgrund der standörtlichen Verhältnisse, keine wertvolle Krautvegetation. Im Zuge der Bebauung und Versiegelung wurden keine Rodungen erforderlich, wodurch die Obstbäume als höherwertige Biotopstrukturen weitestgehend erhalten blieben.

#### Tierarten / Fauna

An dieser Stelle wird lediglich ein Kurzüberblick über das potentielle Arteninventar im Untersuchungsraum im Form einer Potentialabschätzung vermittelt. Dabei basiert die faunistische Untersuchung des Planungsraumes auf Annahmen, Daten- bzw. Literaturrecherche (u.a. ARTeFAKT Messtisch Rockenhausen TK25 6312, Planung vernetzter Biotope, etc.) sowie Zufallsbeobachtungen, eine detaillierte zoologische Erfassung fand nicht statt. Die Untersuchungsergebnisse sollen nachfolgend hinsichtlich der relevanten Artengruppen zusammengefasst werden.

#### Säugetiere

Als potentiell vorkommende Säugetierarten im Untersuchungsraum sind Feldhase (*Lepus europaeus*), Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*), Rotfuchs (*Vulpes Vulpes*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und ggf. verschiedene heimische Marderarten (*Mustelidae*) zu nennen. Das Vorkommen weitere Arten wie Luchs, Waschbär, Baumrarder, Dachshund, Damwild, Schwarzwild, Rot- und Muffelwild ist potentiell ebenfalls möglich, jedoch aufgrund der Siedlungsnähe und -dichte eher unwahrscheinlich.

Des Weiteren ist für den näheren Untersuchungsbereich auch das Vorkommen von Fledermausarten, wie z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) zu erwarten. Insbesondere in größeren Feldgehölzen könnten Baumhöhlen als Sommerquartiere oder auch Wochenstuben dienen.

### Vögel

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum sind insbesondere auf Grund der angrenzenden Feldgehölze und Waldbestände im weiteren Umfeld Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Certhia brachydactyla*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Waldkauz (*Strix aluco*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Haussperling (*Passer domesticus*) zu erwarten. Vor allem Hecken-, Halbhöhlen-, Nischen- und Zweigbrüter sind durch die umliegende Flächennutzung wahrscheinlich.

### Reptilien

Der Standort der Teilbereichsänderung „Kessler Acker“ kann für die Ausbreitung diverser Reptilienarten wie Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*, potentiell Vorkommen in trockenwarmen Gebiete mit felsig-steinigen Standorten) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*, potentiell Vorkommen an sonnenexponierten, trockenwarmen Lebensräume mit offenen Bodenstellen) relevant sein. Möglich ist auch das Vorkommen der Blindschleiche (*Anguis fragilis*, vegetationsreiche, mäßig feuchte Biotope mit hohem Streuanteil). Im Zuge der Begehungen wurden jedoch keine Individuen der genannten Arten gesichtet.

### Sonstige Arten

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von diversen Spinnen- und Laufkäferarten, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken, die vor allem trockene Habitate bevorzugen möglich, wie Kleiner Kohl-Weißling (*Pieris rapae*), Kleines Fünffleck-Widderchen (*Zygaena viciae*), Kleines Fünffleck-Widderchen (*Zygaena viciae*). Im Bereich des betonierten und gepflasterten Teiches auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 ist aufgrund seiner naturfernen Ausprägung das Vorkommen von Fischen, Weichtieren, Krebsen und Amphibien nicht zu erwarten.

## **Tierarten / Fauna – Bewertung**

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

Im Zuge einer Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert (Bodenumlagerung), wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Schutzraum verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten im 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 bestandsprägendem Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen (eingriffsrelevanten) Beeinträchtigungen erwartet.

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

Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen.

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

### **F 2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Die Böden der „Alsenzer Höhen“ werden überwiegend durch Sandsteine, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden geprägt. Man findet hier vorwiegend sandig-lehmige Braunerden.

Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch Schadstoffeinträge aus der allgemeinen Umweltbelastung und der intensiven Flächenbewirtschaftung des Außenraums (tlw. intensive Landwirtschaft mit ggf. hohem Eintrag von Nähr- und Stickstoffen) sowie der bestehenden Bebauung/Versiegelung.

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

### **Bewertung**

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

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

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

geringe Bedeutung beizumessen. Die dauerhafte Befestigung von Flächen wird besonders 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 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). Die Kompensation wird festgesetzt mit der Ausgleichsmaßnahme A1 (Privates Pflanzgebot) und der Ausgleichsmaßnahme A2 (Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen).

#### **F 2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im erweiterten Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 befindet sich ein betonierter sowie gepflasterter Teich. Das Grundwasser im Untersuchungsraum dürfte durch die allgemeine Umweltbelastung bereits vorbelastet sein.

#### **Bewertung**

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

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

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**

Laut Planung vernetzter Biotop - Landkreis Donnersbergkreis ist das Klima der Planungseinheit trocken-warm getönt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 550 und 700 mm und die Jahresmitteltemperaturen zwischen 8 und 9°C. Die Apfelblüte (Vollfrühling) beginnt zwischen dem 5. und 10. Mai.

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

### **Bewertung**

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Die Anlagen besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen (Grünflächen), so dass das Gebiet kleinräumig geringfügig 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 Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumigen Effektes auf eine lokalklimatische Funktionseinheit und der bestehenden Vorbelastungen ist der Konflikt als eher mäßig einzustufen. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

### **F 2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt in der Planungseinheit „Alsenzer Höhen“, genauer gesagt in der naturräumlichen Einheit der „Moschelhöhen“. Die „Alsenzer Höhen“ sind Teil stockwerkartiger übereinander folgender Hochflächen, welche durch das Fließwassersystem der Alsenz sowie ihrer Nebenbäche in parallel verlaufende Hochflächenrücken zerlegt werden. Die „Moschelhöhen“ werden durch Quellmulden und Kerbtäler des Moschelbaches und seiner Zuflüsse zerschnitten. Dem Landschaftsbild ist aufgrund der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit ein mittleres bis hohes Schutzpotenzial einzuräumen.

### **Bewertung**

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

Der Anlagenstandort ist zu einem auf Grund seiner Lage am Ortsrand landschaftsbildprägend, jedoch werden durch die umliegenden Gehölzbestände kaum nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild mit der Teilbereichsänderung verbunden. Der Konflikt ist jedoch eingriffsrelevant.

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

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

Durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum selbst ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen. Auf die entsprechenden Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes ist 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 derer Funktionen (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie

Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Es sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens auszugleichen sowie neue, standortgerechte Lebensstätten für verschiedene Artgruppen (v. a. Vögel, (Klein-)Säuger, Reptilien, Amphibien) zu schaffen, die auch positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen. Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden oder reduziert werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung), der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) und der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

| Leserichtung<br>↓        | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur- und<br>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<br>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

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. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen 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 (Hausbrand, etc.),</li> <li>• Geminderte Naturerholung,</li> <li>• Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur,</li> </ul> | -<br>-<br>-<br>-     |
| 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 (Wiesekomplexe),</li> </ul>  | -<br>--              |
| 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>  | --<br>-<br>--<br>-   |
| Wasser   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung der Grundwasserneubildung,</li> <li>• erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses,</li> </ul>   | -<br>--              |
| Luft und Klima   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude,</li> <li>• lokalklimatische Erwärmung</li> </ul>   | -<br>-               |
| Landschaft   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Rückschnitt);</li> <li>• Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze</li> </ul>  | --<br>--             |
| Wechselwirkungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>   | -                    |
| -- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich                           |  |                      |

## **F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes**

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

Mit der Prüfung sind die unter 2.1.9 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend 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 Teilbereichsänderung im Plangebiet würde der Bereich der geplanten Erweiterung weiterhin als Grünfläche (Ausgleichsfläche) genutzt werden. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) aus der allgemeinen Umweltbelastung erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine Bestandsicherung beschränkt.

## **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. Im Besonderen sind auf der 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.) und zum Ausgleich (z.B. Begrünung) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

## **F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Baulandentwicklung,
- Sicherung und Wiederherstellung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotenzials im Plangebiet,
- Vereinbarkeit der Nutzungen / Immissionen.

### **F 2.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laub- und Obstbäumen. Privates Pflanzgebot.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Dorfgebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

### **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, 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 die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung wie folgt:

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 NatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Ausgleichsmaßnahme A1: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laub- und Obstbäumen. Privates Pflanzgebot.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung)
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima**

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

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

- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
  - Ausgleichsmaßnahme A1: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laub- und Obstbäumen. Privates Pflanzgebot.
  - Ausgleichsmaßnahme A2: Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.4 Schutzgut Landschaft**

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Laub- und Obstbäumen. Privates Pflanzgebot.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche mit der Flurstück Nr. 1313 in der Gemarkung Seelen.

### **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 (Juli 2020) zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel - Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

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

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

## F 4.0 Zusammenfassung

---

Die Ortsgemeinde Seelen beabsichtigt die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker" (Planfassung vom 15.10.1991, A ~ 0,66 ha), um die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 (A ca. 1.220 m<sup>2</sup>) anzupassen. Hierbei wird das ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück künftig als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in welchem die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig ist.

Als neue Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 1313 (A ca. 7.993 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Seelen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (neue A ca. 1.47 ha) einbezogen, um auf diesem durch Festsetzungen den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung wird weiterhin, entsprechend der Planzeichnung, ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809 zur Legalisierung eines über die Grundstücksgrenzen hinweg errichteten Gebäudes, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der 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 überwiegend als Siedlungsfläche genutzt. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 sollte ursprünglich als Ausgleichsfläche dienen, wurde jedoch mit einem Hühnerstall sowie einem betonierten und gepflasterten Teich bebaut. Das Grundstück 809 ist überwiegend mit Gehölzen bewachsen, lediglich ein Teilstück wurde im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauung mitüberbaut. Im Zuge der Überplanung ist insbesondere ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum westlich liegenden Biotop „Buchenwald westlich Seelen“ (BT-6312-0343-2010) zu beachten. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei



Vollgeschossen. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

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

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

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

**Seelen, den .....**

**Für die Ortsgemeinde:**

.....  
**Ortsbürgermeister, Degen**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

Die Ortsgemeinde Seelen beabsichtigt die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans "Kessler Acker" (Planfassung vom 15.10.1991, A ~ 0,66 ha), um die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 809/4 (A ca. 1.220 m<sup>2</sup>) anzupassen. Hierbei wird das ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstück künftig als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in welchem die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig ist.

Als neue Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 1313 (A ca. 7.993 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Seelen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (neue A ca. 1.47 ha) einbezogen, um auf diesem durch Festsetzungen den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Teilbereichsänderung wird weiterhin, entsprechend der Planzeichnung, ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 809 zur Legalisierung eines über die Grundstücksgrenzen hinweg errichteten Gebäudes, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Bebauungsplanverfahren 1. Teilbereichsänderung „Kessler Acker“ erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche Begründung sowie ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Das Plangebiet "Kessler Acker" liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Seelen auf einer nach Nordwesten hin abfallenden Hangfläche (Plangebiet von ca. 390 m üNN auf ca. 375 m üNN abfallend). Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Kessler Acker", welche an die Hauptstraße anschließt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt westlich eine Waldfläche an, welcher sich in westlicher Richtung Ackerlandflächen anschließen. Der östliche Bereich stellt eine bewachsene Grünfläche dar, welche durch die bestehende Ortsbebauung umringt wird.

Der Bebauungsplan "Kessler Acker" wurde am 26. Februar 1992 als Satzung rechtsverbindlich, um im Plangebiet ein "Wohngebiet" zu entwickeln.

Das Grundstück mit der Flstk.Nr. 809/4 sollte hierbei als landespflegerische Ausgleichsfläche dienen. Da jedoch mittlerweile auf diesem Grundstück eine Bebauung durchgeführt wurde (Hühnerstall, betonierter sowie gepflasterter Teich) muss im Rahmen der 1. Teilbereichsänderung eine Anpassung erfolgen, um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte Bebauung festzulegen.

Gleichermaßen gilt es an selbiger Stelle den Verlust der Ausgleichsfläche durch die Festlegung einer Ersatzausgleichsfläche zu kompensieren (Flstk.Nr. 1313, Authental, Gem. Seelen, Pachtvertrag zwischen dem Verein für Naturschutz und Landespflege Pollichia und Fam. Degen).

Mit dem Änderungsverfahren soll ergänzend das vorhandene Planwerk teilweise bereinigt werden, um ursprünglich formulierte gestalterische Festsetzungen, die teilweise nicht mehr zeitgemäß oder rechtsgültig wären, aufzuheben und rechtliche Unzulänglichkeiten in der Planurkunde zu korrigieren. Die vorliegende Änderungsplanung soll, unter Berücksichtigung der Bestandsituation, nach den aktuell gültigen Vorschriften des BauGB eine städtebauliche Ordnung für das Plangebiet formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes abschließend steuern. Durch die Änderungsplanung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Seelen beauftragt.

## G 2. Verfahrensablauf

---

Rechtsgrundlage für die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Kessler Acker" in der Ortsgemeinde Seelen 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 Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates Seelen vom 04.04.2019 eingeleitet (§ 2 BauGB). Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Vorentwurf der Teilbereichsänderung, bestehend aus Planurkunde, textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates vom 04.04.2019 angenommen.

Am 04.04.2019 hat der Ortsgemeinderat Seelen die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Am 11.04.2019 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „März 2019“ lag zur Einsichtnahme und Stellungnahme offen. Aus der Bürgerschaft wurden 1 Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2019 geprüft und abgewogen wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Am 04.04.2019 hat der Ortsgemeinderat Seelen die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erstmals mit Schreiben vom 11.04.2019 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom „März 2019“ gebeten. 24 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2019 geprüft und abgewogen wurden.

Die Abwägung der Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sondern im Regelverfahren nach § 3, 4 BauGB durchzuführen ist. Der Gemeinderat Seelen beschließt in seiner Sitzung vom 23.10.2019 die Überarbeitung des Planungsentwurfes unter

Berücksichtigung der Abwägungen und die erneute Offenlage gemäß dem Regelverfahren gem. § 3 und 4 BauGB.

Da die Öffentlichkeit sowie die Träger der Öffentlichen Belange bereits im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens in die Planung miteinbezogen waren, kann von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB Abstand genommen werden.

Der Entwurf der Teilbereichsänderung in der Planfassung vom "März 2021" hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Seelen vom 23.10.2019 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 Ortsgemeinderat 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 Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und abgewogen wurden.

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

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

Die Abwägung des Ortsgemeinderates 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 Ortsgemeinderat 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)**

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. G 2. Verfahrensablauf durchgeführt. Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Entwurf der 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Kessler Acker" in der Planfassung „\_\_\_\_\_“ hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Seelen vom \_\_\_\_\_ erfahren hat, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit von \_\_\_\_\_ 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 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen \_\_\_\_ Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. \_\_\_\_ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a 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.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB:

#### *Tabelle Stellungnahmen (derzeit offen)*

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am \_\_\_\_\_ durch den Ortsgemeinderat statt. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung dokumentiert. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat von Seelen hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO)

**Seelen, den .....**

**Für die Ortsgemeinde:**

.....  
**Ortsbürgermeister, Degen**