

**Vorentwurf**

**Ortsgemeinde Unkenbach  
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land  
Donnersbergkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Römerpfad“ im Regelverfahren**

Aufgestellt: Rockenhausen, im April 2023

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Unkenbach  
vertreten durch Herrn F. Müller (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land  
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Unkenbach  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerpfad“
- Erstellt durch** : mb.ingenieure GmbH  
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Projektbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
<b>1.0</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>1.01</b>
<b>2.0</b>	<b>Begleitheft zum Bebauungsplan</b> Textliche Festsetzungen Begründung Umweltbericht	
<b>3.0</b>	<b>Fachbeitrag Naturschutz (derzeit offen)</b>	

**Ortsgemeinde Unkenbach**  
**Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land**  
**Donnersbergkreis**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Römerpfad“**

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

**Auftraggeber:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**F. Müller, Ortsbürgermeister Unkenbach**

.....  
**mb.ingenieure GmbH,**  
**Rockenhausen**

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

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

### **C Hinweise**

---

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz / Trinkwasser
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Artenschutz
- C 11. Sonstige Hinweise

## **D Anhang zum Satzungstext**

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

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

## **F Umweltbericht**

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

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

## **Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Römerpfad"**

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. S. 4147) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung**

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

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird ein „**Mischgebiet**“ (**MI**) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend zum Wohnen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §6 Abs.2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstelle und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

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

---

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                          |   |                           |
|--------------------------|---|---------------------------|
| Grundflächenzahl         | : | 0,6 (GRZ)                 |
| Grundflächenzahl maximal | : | 0,8 (GRZ <sub>max</sub> ) |
| Geschossflächenzahl      | : | 1,2 (GFZ)                 |
| Zahl der Vollgeschosse   | : | II                        |
- b. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet mit **7,50 m** ab dem festgelegten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- c. Die maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- d. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.
- e. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

---

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

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

---

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

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

---

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



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

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

---

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

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

---

- a. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.
- b. Abgehend von der Planstraße werden zwei Stichstraßen mit einer Straßenbreite von 4,50 m festgesetzt.
- c. Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

#### **A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- c. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- d. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- e. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- f. Die östlich gelegene Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf

dieser sind als **Ausgleichsmaßnahme A1** 28 Bäume als Ortsrandbildende Bäume (Hochstamm II. Ordnung) entsprechend dem Planungseintrag zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten. Es sind zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

- g. Der 10,00 m-Bereich des Grabens bzw. Gewässers III. Ordnung „Unkenbachs“ ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktionen des Gewässers gewährleisten zu können.
- h. Als **Ausgleichsmaßnahme A2** wird der 10,00 m Gewässerrandstreifen im Bereich der Parzelle 1791 (teilweise) als Gewässerentwicklungsfläche festgesetzt. Die Fläche soll ihrer natürlichen Prägung für die naturnahe Entwicklung freigegeben werden. Entlang des Unkenbachs ist mindestens ein 10,00 m breiter Ufergehölzsaum aufzubauen, zu sichern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da im Bereich des Planungsraumes schon Ufergehölze stehen, ist nur eine Inventarisierung und gegeben falls Erweiterung auf die gewünschte Breite geboten. Um den biotischen Strukturreichtum zu fördern, ist die Pflanzung nicht durchgängig aufzubauen. Offene Stelle mit Hochstauden und Uferbereichen sollen sich mit den geschlossenen Gehölzstreifen abwechseln. Die Triebe sind in den ersten 3 Jahren vor einem Überwuchs durch Gräser und Kräuter freizuhalten, eine Drahtanschette zum Schutz gegen Wildverbiss ist nach der Pflanzung anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze ist von einem anerkannten Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen. Die Erlen und Weiden sind alle 5 bis 7 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Gehölzschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen. Die zu verwendeten Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- i. Als **Ausgleichsmaßnahme A3** ist die nördliche Grünfläche mit heimischen Gehölzgruppen bis zu 30 % zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Es ist ein Pflegeschnitt pro Jahr notwendig. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren.

- j. Im Plangebiet sollen die Flachdächer der Hauptgebäude dauerhaft und flächendeckend extensiv begrünt werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke) oder für technische Einrichtungen. Zudem darf die Begehrbarkeit der Dachflächen durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden.
- k. Als **Ausgleichsmaßnahme A 4** wird für Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehrbaren Flächen grundsätzlich begrüßt. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.
- l. Als **Ausgleichsmaßnahme A 5** ist auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung oder 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- m. Der nördliche Nussbaum ist dauerhaft im Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

#### **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)**

---

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

und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

#### **A 10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 a BauGB)**

---

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

Als dezentrales Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 25 l/ m<sup>3</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das Volumen kann durch Rasen- / Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Dachbegrünungen, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht. Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) zu treffen.

#### **A 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

---

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

#### **A 12. Öffentliche und Private Grünflächen**

---

Gemäß Planurkunde wird eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Südliche Grünfläche beinhaltet die Zweckbestimmung „Bolzplatz“. Die nördliche Grünfläche dient als „Ortsrandeingrünung“ und wird als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

### **A13. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

---

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

### **A 14. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

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

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

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

---

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

---

Entsprechend dem Planeintrag ist die nördliche Grünfläche mit heimischen Gehölzgruppen bis zu 30 % zu pflanzen. Zudem ist an den eingetragenen Stellen eine Baumpflanzung nachzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

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

### **Hinweis:**

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

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

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

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

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

Für Hauptgebäude mit Flachdächer wird eine Dachneigung von 0°— 5° (Mindestmaß-Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

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

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

#### **c. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

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

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

- b. Flächenhafte Kies- / Schotter- / Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig.
- c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße sowie im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gemeindestraße "Schulstraße" gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.



## C Hinweise

### C 1. Kulturdenkmäler

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

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

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

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

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

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

## **C 2. Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3. Baugrund / Radon**

---

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genauere Schichtenaufbau in Abhängigkeit von der Berechnung festzulegen.

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

#### **C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

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

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen sowie das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Anschlussleitungen zu klären, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

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

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

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

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

## **C 5. Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

---

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

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

## **C 6. Sonstige Unklarheiten**

---

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

## **C 7 Erdwärme**

---

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

## **C 8 Siedlungsentwässerung**

---

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch die mb.ingenieure GmbH in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammenfassend beschrieben:

Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässern. Die Straßenflächen werden an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, jedoch ist aufgrund der Erfahrungen in der Region davon auszugehen, dass eine Versickerung des Regenwassers vor Ort nur in sehr geringem Maße möglich ist.

### **Regenwasserableitung**

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in Regenwasserkanälen zu sammeln und in nordöstlicher Richtung abzuleiten. Aufgrund des flachen Geländes hat der geplante Kanal DN 300 abschnittsweise nur eine Sohltiefe von ca. 1,00 m.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt auf einer derzeit als Pferdekoppel genutzten Fläche zwischen dem Bodenfilter der Mischwasserentlastung und dem Unkenbach. Die Regenwasserbewirtschaftung ist in Form einer maximal 30 cm tiefen Rückhaltemulde auf einer

Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> geplant. Die Mulde wird durch Versickern über die belebte Bodenzone oder durch Verdunstung entleert. Die Notentlastung erfolgt breitflächig über den Gewässerrandstreifen.

### **Schmutzwasserableitung**

Der Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal DN 700 im Osten des Baugebiets. Das Schmutzwasser wird über die Pumpstation im Nordosten in das Kanalnetz von Obermoschel gepumpt. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Alsenz.

Für eine genauere Beschreibung wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen.

### **C 9. Kampfmittel**

---

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

### **C 10. Artenschutz**

---

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände“ (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.

Ergänzend ist auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)- Nestschutz- hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-,  
mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätten oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätte, wie Fledermausquarteire, Schwalben-, Saatkrähen oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

### **C 11. Sonstige Hinweise (Fachplanungen)**

---

#### Bundesstraße:

Die im Süden verlaufende Bundesstraße B 420 ist durch einen den Mindestabstand von 20,00 m zum geplanten Neubaugebiet gewährleistet weshalb hinsichtlich des Schalls und der Immissionen keine weiteren Bedenken zu erwarten sind.

Östlich der Pumpstation wird saisonal und temporär eine Pferdekoppel von einem privaten Eigentümer gehalten. Da die Koppel lediglich nur temporär stationiert ist, sind keine weiteren Bedenken oder Überschreitungen von Richtwerten bezüglich dem Mischgebiet zu erwarten.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Unkenbach, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**F. Müller, Ortsbürgermeister**

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

## D Anhang zum Satzungstext

### D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

#### Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

#### Sträucher

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

#### Saatgut

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

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

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edel-Kastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Trauben-Eiche	(Quercus robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

#### ◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **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 Reneklude, Wildpflaumen



**◆ Saatgut**

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

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche.

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

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

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

Zu verwendete Arten für das Ufergehölz/ Gewässerentwicklungsfläche:

Schwarz-Erle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Bruch-Weide	( <i>Salix fragilis</i> )
Trauben-Holunder	( <i>Sambucus racemosa</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )

Pflanzenmaterial: Sträucher und Heister, 2x v, ohne Ballen, 60-100 cm

## **E Begründung**

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

Die Ortsgemeinde Unkenbach beabsichtigt die Bebauungsplanänderung „Römerpfad“ (A = ca. 1,02 ha), um hier zukünftig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung zu schaffen. Die Gemeinde Unkenbach möchte somit die Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen decken und zukünftig Planungsrecht schaffen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes in nordöstlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Römerpfad“ an, welche aktuell der Wohnnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird das Plangebiet aktuell als Ackerfläche genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Unkenbach – teilweise als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nord-westlich grenzt im Flächennutzungsplan noch eine weitere Teilfläche eines geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) an. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 1790, 1791, 1817/1 (Bolzplatz), 1823 und 1843/3 (Wirtschaftsweg). entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Im Süden grenzt ein bereits bestehender Bolzplatz und eine Pumpstation an. Die im erweiterten Untersuchungsraum befindlichen wertvollen Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit entsteht.

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

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurden die mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen von der Ortsgemeinde Unkenbach beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen erarbeitet.

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

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

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Römerpfad" umfasst entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1790, 1791, 1817/1 (Bolzplatz), 1823 und 1843/3 (Wirtschaftsweg) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde sowie der Flächenverfügbarkeit. Zudem werden u.a. die angrenzende Bebauungsstruktur, die Nutzungsstruktur im Plangebiet, die topographischen Gegebenheiten, die Katastergrenzen und vorhandenen Zäsuren berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Unkenbach – teilweise als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nord-westlich grenzt im Flächennutzungsplan noch eine weitere Teilfläche eines geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) an. Nach Auskunft der unteren Landesplanungsbehörde ist ein gemeindeinterner Flächentausch möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans der neuen Fusion der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land entsprechend zu berichtigen und anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB).



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel

### **E 4. Planinhalte und Abwägung**

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

Zur Entwicklung des Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnet, wird ein „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sollen die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig sein. Demnach sind Vergnügungsstätten im Sinne § 4a im Plangebiet unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr

sowie eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die auch zur Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation, dem Entwicklungswillen der Gemeinde und landschaftspflegerischen Erfordernissen (vermindertes Höchstmaß der GRZ im Sinne des Bodenschutzes, Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne des Landschaftsbildes) ausgewiesen. Die Obergrenzen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) nicht erreicht. Das abschließende Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ( $GRZ_{max} = 0,8$ ) wurde im Sinne des nachhaltigen Schutzes des Boden(-verbrauches) sowie um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu steuern, festgelegt.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Traufhöhe (7,50 m) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

#### **E 4.3 Bauweise**

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

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

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

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

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

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

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

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

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße“ festgesetzt. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Baugebiet über die Erweiterung der „Talstraße“ in östlicher Richtung, welche eine Straßenbreite von 5 m aufweisen soll. Zudem sind abgehend von der Planstraße zwei Straßenstiche mit einer Breite von jeweils 4,5 m vorgesehen. Am Ende der Planstraße ist ein Wendehammer zur Erreichung der Grünfläche und als Wendemöglichkeit geplant. Die weitere Anbringung an die bestehende Pumpstation und vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen wird über den Wirtschaftsweg gesichert. Mit einer Mindestbreite von 5,0 m können im öffentlichen Verkehrsraum die Anforderungen für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze, eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs beachtet werden.

#### **E 4.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Als Ortsrandeingrünung soll im nördlichen Teil des Plangebietes ein 3,00 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft angelegt werden. Die Ortsrandeingrünung wird als private Grünfläche an den angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt und ist von den privaten Grundstückseigentümern entsprechend dem Pflanzengebot unter „D 1“ 30 % mit heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Der bereits bestehende Bolzplatz wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die östlich gelegene Grünfläche dient der landespflegerischen Ausgleich für den verursachten Eingriff.

#### **E 4.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Planbereich können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen.

#### **E 4.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

#### **E 4.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Nördlich und östlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Nördlich des BP-Gebietes befindet sich das Biotop "Quellbach zum Unkenbach" (BT-6212-0075-2010) des insgesamt ca. 2.600 ha großen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes.

In ca. 38 m Entfernung nordöstlich des BP-Gebietes liegt das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotop „Obstbrachen am Schillknopf“ (BT-6212-0087-2010), sowie „Magerweiden am Schillknopf“ welches zum Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften dient. Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:



**Eingriffs- und Ausgleichsberechnung:**

<b>Ermittlung des Biotopwerts vor dem B-Plan (Bestand)</b>						
<b>Grundwert</b>			<b>Auf-/Abwertung &amp; Zu-/Abschlag</b>		<b>Fläche [m²]</b>	<b>Biotopwert gesamt [BW]</b>
<b>Biotoptyp</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m²]</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m²]</b>		
HA 0 – Ackerflächen	Intensiv bewirtschaftet	6			<b>7796</b>	<b>46.776</b>
VB3 – Land forstwirtschaftlicher Weg	Versiegelt	0			<b>561</b>	<b>0</b>
HU2 – Sport u. Erholungsanlage m. geringem Versiegelungsgrad	Bolzplatz	8			<b>1.697</b>	<b>13.576</b>
HH8bn – Uferrandstreifen	Gewässerrandstreifen (Bestand 2,00 m breit x 10,00 m lang)	16			<b>200</b>	<b>3200</b>

BF3 a – Einzelbaum	Alte Ausprägung (Nussbaum) → Jeweils STU von 20 cm pro Baum = 20 m <sup>2</sup> pro Baum → 1 Baum x 20 m <sup>2</sup> = 20 m <sup>2</sup>	18			<b>20</b>	<b>360</b>
				<b>Summe</b>	<b>10.274</b>	<b>63.912</b>
<b>Ermittlung des Biotopwerts nach dem B-Plan (Planung)</b>						
<b>Grundwert</b>			<b>Auf-/Abwertung &amp; Zu-/Abschlag</b>		<b>Fläche</b>	<b>Biotopwert</b>
<b>Biotoptyp</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Eigenschaft</b>	<b>Wert [BW/m<sup>2</sup>]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>gesamt [BW]</b>
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)	MI: 4.505 m <sup>2</sup> x 0,8 GRZmax = 3.604 m <sup>2</sup>	0			<b>3.604</b>	<b>0</b>
HJ2 – Nutzgarten (gärtnerische Nutzung)	Strukturarm (nur von WA) MI 4.505 m <sup>2</sup> x 0,2 = 901 m <sup>2</sup>	9			<b>901</b>	<b>8.109</b>
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung	0			<b>829</b>	<b>0</b>
VB3 – Land forstwirtschaftlicher Weg	Versiegelt	0			<b>219</b>	<b>0</b>

BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Ausgleichsmaßnahme A 3)	15			<b>239</b>	<b>3.585</b>
ED1 – Magerwiese	Mäßig Artenreich (Ausgleichsmaßnahme A1)	15			<b>2.055</b>	<b>30.825</b>
HH8bn – Uferrandstreifen	Gewässerentwicklungsfläche/Gewässerrandstreifen → <b>Erweiterung</b> (Ausgleichsmaßnahme A 2)	20			<b>510</b>	<b>10.200</b>
HH8bn – Uferrandstreifen	Gewässerrandstreifen → <b>Bestand</b> (Bestand 2,00 m breit x 10,00 m lang)	16			<b>200</b>	<b>3.200</b>
BF3 a – Einzelbaum	Junge Ausprägung A 1 + A 5 : → 28 + 8 = 36 Bäume → Jeweils STU von 12 cm pro Baum = 12 m <sup>2</sup> pro Baum → 36 Bäume x 12m <sup>2</sup> = 432 m <sup>2</sup>	11			432	<b>4.752</b>
HU2 – Sport u. Erholungsanlage m. geringem Versiegelungsgrad	Bolzplatz	8			<b>1.697</b>	<b>13.576</b>

BF3 a – Einzelbaum	Alte Ausprägung (Nussbaum) → Jeweils STU von 20 cm pro Baum = 20 m <sup>2</sup> pro Baum → 1 Baum x 20 m <sup>2</sup> = 20 m <sup>2</sup>	18			<b>20</b>	<b>360</b>
				<b>Summe</b>	<b>10.274</b>	<b>74.607</b>
<b>Überschuss für Ökokonto der Gemeinde</b>						<b>+ 10.695 BW</b>

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufstellung des Bebauungsplanes ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte „**Biotopwerte vor dem B-Plan**“ = **63.912 BW** und „**Biotopwerte nach dem B-Plan** = **74.607 BW** zu erkennen, dass der Biotopwert nach Aufstellung des B-Plans durch die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wieder deutlich höher liegt, da der Eingriff entsprechend vollumfänglich kompensiert wurde. Es liegt ein Überschuss von **+ 10.695 BW**, welches auf das Ökokonto der Gemeinde gebucht wird.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll:

#### **Ausgleichsmaßnahmen :**

Die nördlich und östlich gelegenen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ sowie als **öffentliche Grünfläche** ausgewiesen und sollen somit als Ortsrandeingrünung fungieren.

Als **Ausgleichsmaßnahme A1** sind 28 Bäume als Ortsrandbildende Bäume (Hochstamm II. Ordnung) entsprechend dem Planungseintrag zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten. Es sind zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Der 10,00 m-Bereich des Grabens bzw. Gewässers III. Ordnung „Unkenbachs“ ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktionen des Gewässers gewährleisten zu können.

Als **Ausgleichsmaßnahme A2** wird der 10,00 m Schutzstreifen (Gewässerrandstreifen) im Bereich der Parzelle 1791 (teilweise) als Gewässerentwicklungsfläche festgesetzt. Die Fläche soll ihrer natürlichen Prägung für die naturnahe Entwicklung freigegeben werden.

Entlang des Unkenbachs ist mindestens ein 10,00 m breiter Ufergehölzsaum aufzubauen, zu sichern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Da im Bereich des Planungsraumes schon Ufergehölze stehen, ist nur eine Inventarisierung und gegeben falls Erweiterung auf die gewünschte Breite geboten. Um den biologischen Strukturreichtum zu fördern, ist die Pflanzung nicht durchgängig aufzubauen. Offene Stelle mit Hochstauden und Uferbereichen sollen sich mit den geschlossenen Gehölzstreifen abwechseln. Die Triebe sind in den ersten 3 Jahren vor einem Überwuchs durch Gräser und Kräuter freizuhalten, eine Drahtanschette zum Schutz gegen Wildverbiss ist nach der Pflanzung anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze ist von einem anerkannten Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen. Die Erlen und Weiden sind alle 5 bis 7 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Gehölzschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen. Die zu verwendeten Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A3** ist die nördliche Grünfläche mit heimischen Gehölzgruppen bis zu 30 % zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Es ist ein Pflegeschnitt pro Jahr notwendig. Die Fläche soll als Ortsrandeingrünung fungieren.

Im Plangebiet sollen die Flachdächer der Hauptgebäude dauerhaft und flächendeckend extensiv begrünt werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen

für Belichtungszwecke) oder für technische Einrichtungen. Zudem darf die Begehbarkeit der Dachflächen durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden.

Als **Ausgleichsmaßnahme A 4** wird für Flachdächer eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen grundsätzlich begrüßt. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.

Als **Ausgleichsmaßnahme A 5** ist auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung oder 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

#### **Hinweis:**

Von den Nachbargrundstücken (landwirtschaftliche Flächen) sind jeweils von allen Seiten ein Abstand von mindestens 5,00 einzuhalten. Zur Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von 2,00 m für die Baumpflanzung zu einzuhalten. Unter der Baumpflanzung ist ein Abstand von mindestens 8,00 m einzuhalten. Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

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

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Gartenbaubetriebe) im Plangebiet
- Vermeidung der Eingriffe in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung mit einer Ringerschließung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der  $GRZ_{max}$  unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen) und eines privaten Pflanzgebotes
- Extensive Entwicklung der Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum durch Bepflanzung
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption
- Ortsrandeingrünung
- Flachdachbegrünung zur Förderung des Klimas innerhalb des Gebietes

#### **E 4.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

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

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

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

Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen als wesentliche Merkmale der Gebäudegestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde.



## E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>10.274 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>4.505 m<sup>2</sup></b>	<b>43,85 %</b>
a) Mischgebiet mit GRZ 0,6	2.703 m <sup>2</sup>	26,31 %
b) Mischgebiet mit GRZ <sub>max</sub> 0,8	3.604 m <sup>2</sup>	35,08 %
<b>3. Verkehrsflächen (Planstraße)</b>	<b>829 m<sup>2</sup></b>	<b>8,07 %</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> (Wirtschaftsweg)	<b>219 m<sup>2</sup></b>	<b>2,13 %</b>
<b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Öffentliche Grünfläche am Gewässer	<b>2.055 m<sup>2</sup></b>	<b>20,00%</b>
<b>6. Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz</b>	<b>1.697 m<sup>2</sup></b>	<b>16,52%</b>
<b>7. Gewässerschutzstreifen (10-Meter Bereich)</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>6,91 %</b>
8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	156 m <sup>2</sup>	1,52 %
<b>9. Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“</b>	<b>259 m<sup>2</sup></b>	<b>2,52 %</b>
10. Fläche für Abwasserbeseitigung (extern)	2.551 m <sup>2</sup>	---

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

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

---

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

---

### **Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

### **Fachbeitrag Naturschutz (wird noch ergänzt)**

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

### **Entwässerungskonzept**

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

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

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

---

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI):** Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022
- **Luftverkehrsgesetz (LuftVG)** vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## F Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Unkenbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerpfad“ (A~1,02 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) zu schaffen. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus dem § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch einen Fachbeitrag Naturschutz erfasst, bewertet sowie bilanziert und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt wurden. Für das Bebauungsplanverfahren ist begleitend die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig, in den die Ergebnisse des dafür grundlegenden Fachbeitrags Naturschutz eingearbeitet wurden.

### F 1. Einleitung

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

##### Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Unkenbach gehört zur Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und liegt im Kreisgebiet Donnersbergkreis. Das Untersuchungsgebiet liegt in östlicher Richtung der Ortsgemeinde Unkenbach inmitten von Ackerland, in direkter Nähe zum Ortsrand. Die Ortsgemeinde Unkenbach ist über die Bundesstraße B 420 zu erreichen. Der Anlagenstandort kann direkt über die „Talstraße“ erreicht werden. Der Charakter des Plangebietes wird durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und schließt an die Wohnbebauung in Ortsrandlage an.

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

Nördlich des BP-Gebietes befindet sich das Biotop "Quellbach zum Unkenbach" (BT-6212-0075-2010) des insgesamt ca. 2.600 ha großen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes.

In ca. 38 m Entfernung nordöstlich des BP-Gebietes liegt das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope „Obstbrachen am Schillknopf“ (BT-6212-0087-2010), sowie „Magerweiden am Schillknopf“ welches zum Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften dient. Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

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

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Baugebiet unzulässig sind.

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet mit 7,50 m ab dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig. Es sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A5 kompensiert.

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

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,02 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>11.Bruttofläche</b>	<b>10.274 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>12.Nettoauland</b>	<b>4.505 m<sup>2</sup></b>	<b>43,85 %</b>
a) Mischgebiet mit GRZ 0,6	2.703 m <sup>2</sup>	26,31 %
b) Mischgebiet mit GRZ <sub>max</sub> 0,8	3.604 m <sup>2</sup>	35,08 %
<b>13.Verkehrsflächen (Planstraße)</b>	<b>829 m<sup>2</sup></b>	<b>8,07 %</b>
<b>14.Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> (Wirtschaftsweg)	<b>219 m<sup>2</sup></b>	<b>2,13 %</b>
<b>15.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Öffentliche Grünfläche am Gewässer	<b>2.055 m<sup>2</sup></b>	<b>20,00%</b>
<b>16.Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz</b>	<b>1.697 m<sup>2</sup></b>	<b>16,52%</b>
<b>17.Gewässerschutzstreifen (10-Meter Bereich)</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>6,91 %</b>
18.Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	156 m <sup>2</sup>	1,52 %
<b>19.Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“</b>	<b>259 m<sup>2</sup></b>	<b>2,52 %</b>
20.Fläche für Abwasserbeseitigung (extern)	2.551 m <sup>2</sup>	---

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

<b>Hinweis: Wird noch ergänzt!</b>
------------------------------------

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

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

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



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

---

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Bolzplatz an, welcher ebenfalls durch Lärmemissionen belastet ist. Direkt neben dem Bolzplatz ist ein vorhandenes Pumpwerk aufzufinden, welches ebenfalls durch Geruchsemissionen und Lärm das Plangebiet belastet.

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

#### **Bewertung**

Durch das Planvorhaben werden die bestehenden Beeinträchtigungen im Plangebiet (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nur leicht verstärkt.

#### Erholungsfunktion

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

#### Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

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

Landschaftsbild. Durch u.a. den Erhalt der linearen Gehölzbestände entlang des Unkenbachs an der Baugebietsfläche des Wohngebietes, bleibt die Beeinträchtigung in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

#### Schallimmissionen

Im Südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein bereits vorhandener Bolzplatz und Beckenüberlauf mit Pumpstation mit bestehender Bodenfilter aufzufinden.

Die im Süden verlaufende Bundesstraße B 420 ist durch einen den Mindestabstand von 20,00 m zum geplanten Neubaugebiet gewährleistet weshalb hinsichtlich des Schalls und der Immissionen keine weiteren Bedenken zu erwarten sind.

Östlich der Pumpstation wird saisonal und temporär eine Pferdekoppel von einem privaten Eigentümer gehalten. Da die Koppel lediglich nur temporär stationiert ist, sind keine weiteren Bedenken oder Überschreitungen von Richtwerten bezüglich dem Mischgebiet zu erwarten.

#### Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die örtliche Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. Hausbrand), dass im Zusammenhang mit der Ausweisung des Neubaugebiets in Verbindung steht. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen, jedoch wird diese in keinem Fall eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen zu erwarten wären. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

Im Südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein bereits vorhandener Bolzplatz und Beckenüberlauf mit Pumpstation mit bestehender Bodenfilter aufzufinden. Nach einer Vorortbegehung und Rücksprache mit der SGD Nord werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten womit hinsichtlich einer Neubaugebietsausweisung keine Bedenken bestehen würden.

Die im Süden verlaufende Bundesstraße B 420 ist durch einen den Mindestabstand von 20,00 m zum geplanten Neubaugebiet gewährleistet weshalb hinsichtlich des Schalls und der Immissionen keine weiteren Bedenken zu erwarten sind.

Östlich der Pumpstation wird saisonal und temporär eine Pferdekoppel von einem privaten Eigentümer gehalten. Da die Koppel lediglich nur temporär stationiert ist, sind keine weiteren Bedenken oder Überschreitungen von Richtwerten bezüglich dem Mischgebiet zu erwarten.

### Geruchsbelästigung

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

Im Südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein bereits vorhandener Bolzplatz und Beckenüberlauf mit Pumpstation mit bestehender Bodenfilter aufzufinden. Nach einer Vorortbegehung und Rücksprache mit der SGD Nord werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten womit hinsichtlich einer Neubaugebietsausweisung keine Bedenken bestehen würden.

Die im Süden verlaufende Bundesstraße B 420 ist durch den Mindestabstand von 20,00 m zum geplanten Neubaugebiet gewährleistet weshalb hinsichtlich des Schalls und der Immissionen keine weiteren Bedenken zu erwarten sind.

Östlich der Pumpstation wird saisonal und temporär eine Pferdekoppel von einem privaten Eigentümer gehalten. Da die Koppel lediglich nur temporär stationiert ist, sind keine weiteren Bedenken oder Überschreitungen von Richtwerten bezüglich dem Mischgebiet zu erwarten.

### **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.

### Biotoptypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend der ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Nördlich des BP-Gebietes befindet sich die Teilfläche "Quellbach zum Unkenbach" (BT-6212-0075-2010) des insgesamt ca. 2.600 ha großen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes. Es ist Ufergehölz beidseitig am verlaufenden Gewässer aufzufinden.

In ca. 38 m Entfernung nordöstlich des BP-Gebietes liegt das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope „Obstbrachen am Schillknopf“ (BT-6212-0087-2010), sowie „Magerweisen am Schillknopf“ welches zum Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften dient. Das geschützte Biotop „Obstbrachen am Schillknopf“ ist in etwa 4,4 ha groß und beinhaltet Magerwiesen, welche blütenpflanzenreich sind. Das geschützte Biotop „Magerweisen am Schillknopf“ ist in etwa 0,8 ha groß und fällt unter Mittelgebirgsbach, welche ebenfalls Ufergehölz beidseitig aufweist.

Die Biotopstrukturen werden jedoch durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigungen der Schutzwürdigkeit entstehen.

Die Biotope befinden sich in der naturräumlichen Zuordnung des „Nordpfälzer Berglands“.

In der Planungseinheit „Alsenzer Höhen“ besteht die heutige potentiell natürliche Vegetation großflächig zu etwa gleichen Teilen aus Perlgras-Buchenwäldern (Melico-Fagetum luzuletosum und Melico- Fagetum milietosum) und mäßig bodensauren Faltergras-Hainsimsen-Buchenwäldern (Luzolo-Fagetum typicum).

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebietes die Biotoptypen:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bezeichnung</b>
------------------	--------------------

**BB1a Gebüschstreifen**

**BE0 Ufergehölz**

**BF3 a Einzelbaum**

**ED1 Magerwiese**

**FM0 Mittelgebirgsbach**

**FS0 Rückhaltebecken**

**HA0 Acker**

**HB0 Ackerbrache**

**HJ2 Nutzgarten**

**HN1 Gebäude, Mauer, Brücke**

**HN2 Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad**

**VA3 Gemeindestraße**

**VB1 Feldweg (befestigt)**

**VB2 Feldweg (unbefestigt)**

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1	weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schongebiet

3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, Biotop nur mittel- bis langfristig ersetzbar entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schützenswertes Gebiet
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort selbst ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist. Trotz der ackerbaulichen Nutzung des Standortes sind die Flächen für einzelne Tierarten bzw. Artengruppen potentiell bedeutsam, da insbesondere ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zum westlich liegenden FFH-Gebiet „Donnersberg“ (FFH-6313-301) besteht.

Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten erheblich eingeschränkt. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensraumaneignung entstehen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

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

### Tierarten / Fauna

Aufgrund der faunistischen Untersuchung des Planungsraumes im dazugehörigen Fachbeitrag Naturschutz ebenfalls erstellt durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen wurden die Ergebnisse nachfolgend hinsichtlich der relevanten Artengruppen zusammengefasst.

### **Säugetiere**

Potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum sind: Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Brutflügel-Fledermaus (*Vespertilio serotinus*), Fransenfledermaus (*Selysius nattereri*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Mufflon (*Ovis aries*).

## Vögel

Als potentiell vorkommende Vogelarten sind beispielsweise: Rotkopfwürger (*Lanius senator*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Wiesenweihe (*circus pygargus*), Kieblitz (*Vanellus vanellus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Steinmätzer (*Saxicola oenanthe*), Braunkehlchen (*Saxicola ruberta*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Grauammer (*Emberizia calandra*), Uhu (*Bubo Bubo*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer montanus*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Grauspecht (*Picus canus*), Nilgans (*Alopochen aegyptiacus*) und Kranich (*Grus Grus*).

## Reptilien

Der Standort des Bebauungsplanes „Römerpfad“ ist für die Ausbreitung diverser Reptilienarten nicht bedeutsam. Allerdings ist das Auffinden von Smaragdeidechsen nicht ganz ausgeschlossen. Es wurden jedoch keine Reptilienarten im Rahmen der Begehungen gesichtet. Da trockenmauerreiche Abschnitte oder von Steinriegeln dominierte Flächen (Hohlräume) im unmittelbaren Planungsbereich nicht vorhanden sind ist ein Vorkommen der genannten Arten eher unwahrscheinlich. Jedoch stellen die westlich gelegenen Saumstrukturen ein potentielles Habitat für Reptilienarten dar. Auch wenn derartige Saumstrukturen grundsätzlich eine bestandsbringende Wirkung für lokale Populationen haben können, so ist dies für den Untersuchungsraum auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten.

## Sonstige Arten

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Spinnen- und Laufkäferarten, Libellen, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken, die vor allem trockene Habitate bevorzugen wahrscheinlich. Als potentiell vorkommende Arten wären Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelicus sylvestris*), Großer Kohl-Weißling, (*Pieris brassicae*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Kleiner Kohl-Weißling (*Pieris rapae*), Kleines Fünffleck-Widderchen (*Zygaena viciae*), Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Schachbrett (*Melanargia galathea*) und Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter (*Thymelicus lineola*) zu nennen. Dem gegenüber ist das Vorkommen von Fischen, Weichtieren, Krebsen und Amphibien nicht ganz ausgeschlossen, da u.a. Gewässer in unmittelbarer Nähe aufzufinden ist.

Grundsätzlich ist für den gesamten Untersuchungsbereich festzuhalten, dass Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Leitarten nicht im voraussichtlichen Eingriffsbereich zu erwarten sind. Lediglich das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population im Naturraum ist möglich. Um den Prüfungsumfang für ein vergleichsweise unkritisches und kleinräumiges Vorhaben einzugrenzen, wird auf eine weitere Auseinandersetzung mit der Fauna an dieser Stelle verzichtet.

## Tierarten/Fauna - Bewertung

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

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch partiell eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Die



hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren. Durch die Überplanung des Bereiches wird zudem die natürliche Ausbreitung der (standorttypischen) Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Pflanzenarten und -gesellschaften zu erwarten. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumaneignung.

### **F 2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Die Planungseinheit „Alsenz-Höhen“ werden überwiegend von Sandsteinen, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden aufgebaut, die stellenweise von Melaphyrintrusionen durchsetzt sind. Die z.T. von Lößlehmschleiern überzogenen Sandsteine und Tonschiefer bilden vorwiegend tiefgründige, gut durchlüftete sandig -lehmige Braunerden. Lediglich im Bereich der flächenmäßig zurücktretenden Konglomerate und Melaphyrintrusionen sind besonders in Hanglage, flachgründige, steinige Böden des Rankertyps entwickelt. Grund- und stauwasserbeeinflusste Böden sind auf die Talauen und Quellmulden beschränkt. Die 60-100 m hohen sonnenexponierten Talflanken der Alsenz, des Moschel- und Appelbaches werden vereinzelt (noch) ackerbaulich genutzt. Jedoch werden sie meistens überwiegend von Streuobstwiesen eingenommen. Waldpartien sind auf flachgründige Hangböden schattiger Talränder und einzelne Kuppen beschränkt, während auf den Höhenrücken der Ackerbau dominiert. Bestehende zu beachtende Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die ackerbauliche Nutzung. Östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der intensiven Flächenbewirtschaftung des Außenraums (teilweise intensive Landwirtschaft mit ggf. hohen Eintrag von Nähr- und Stickstoffen). In der Planungseinheit „Alsenzer Höhen“ besteht die heutige potentiell natürliche Vegetation großflächig zu etwa gleichen Teilen aus Perlgras-Buchenwäldern (Melico-Fagetum luzuletosum und Melico-Fagetum milietosum) und mäßig bodensauren Faltergras-Hainsimsen-Buchenwäldern (Luzolo-Fagetum typicum).

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

### **Bewertung**

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

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

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

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

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Als Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A5 festgesetzt.

### **F 2.1.4 Schutzgut Wasser**

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

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebietes sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten.

Im Eingriffsraum selbst befindet sich der Unkenbach (Gewässer III. Ordnung). Laut Angaben des GeoExplorer Wasser Rheinland-Pfalz handelt es sich um einen grobmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbach (Gewässertyp 5). Die Gewässerqualität im Untersuchungsabschnitt wird mit mäßig belastet (1.80 - 2.29) bewertet.

#### **Bewertung**

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

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

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

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

Die naturräumliche Untereinheit „Nordpfälzer Bergland“ ist klimatisch durch eine deutliche höhenabhängige Stufung gekennzeichnet. So liegt die Jahresmittel der Lufttemperatur bei durchschnittlich 8 – 9 °C. Das Klima der Alsenzer Höhen ist vor allem in den Tälern von Alsenz, Moschel -und unterem Appelbach trocken-warm getönt. Von der Trockeninsel des unteren

Nahetals (um Bad Kreuznach) reicht eine regenarme Zone zungenförmig nach Südwesten in die Täler hinein. Allerdings erhält der Westrand der Planungseinheit und die Höhenrücken östlich der Alsenz etwas mehr Niederschlag. Die Jahresniederschläge liegen hier im Mittel bei 550 bis 700 mm/Jahr. Die Apfelblüte beginnt in der Planungseinheit im Zeitraum 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). Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

### **Bewertung**

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

### **F 2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Nordpfälzer Bergland“ (193) und der Planungseinheit „Alsenzer Höhen“ welche typischerweise durch die naturräumlichen Einheiten Alsenztal, Moschelhöhen und Appelhöhen bestimmt wird. Im Norden, Südwesten und Osten tangieren am Rande die Rotenfelssporphyrberge, der Lichtenberg-Höhenrücken und die Wiesener Randhöhen die Planungseinheit. Die Alsenzer Höhen sind Teil ausgedehnter, stockwerkartig übereinanderfolgender Hochflächen, die hier eine Höhe von 300 bis 360 m ü. NN erreichen. Sie werden durch das vorwiegend von Südwesten nach Nordosten zur Nahe gerichtete Fließgewässersystem der Alsenz und ihrer Nebenbäche sowie des Appelbaches in parallel gestreckte Hochflächenrücken zerlegt. Im Nordosten senken sich die Hochflächen allmählich gegen das Oberrheinische Tiefland ab. Im Osten grenzen die Wiesener Randhöhen, deren stärker bewaldete Hügel den Übergang des Nordpfälzer Berglandes zum

Rheinhessischen Tafel- und Hügelland markieren an die Alsenzer Höhen. Eine lebhaftere Reliefgliederung weist allem der Nordwesten der Planungseinheit mit den "Moschelhöhen" östlich der Alsenz auf, der von den Quellmulden und Kerbtälern des Moschelbaches und seiner Zuflüsse zerschnitten wird. Vereinzelt "Melaphyrausbisse" (UHLIG 1964) bilden hierschärfere Bergformen oder Engstrecken mit steilen Talflanken. Die Alsenz bildet das größte Talsystem im Landkreis aus. Im Süden zwischen den wesentlich höheren Lichtenberg-Höhenrücken und dem Donnersberg ist der Charakter eines tiefen Einschnitts mit steilen Hängen am stärksten ausgeprägt. Nach Norden ist die etwa 150 m breite Talsohle der Alsenz weniger markant von den beiderseits angrenzenden Höhen abgesetzt. Die Alsenz-Höhen werden überwiegend von Sandsteinen, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden aufgebaut, die stellenweise von Melaphyrintrusionen durchsetzt sind. Die z.T. von Lößlehmschleiern überzogenen Sandsteine und Tonschiefer bilden vorwiegend tiefgründige, gut durchlüftete sandig-lehmige Braunerden. Lediglich im Bereich der flächenmäßig zurücktretenden Konglomerate und Melaphyrintrusionen sind, besonders in Hanglage, flachgründige, steinige Böden des Rankertyps entwickelt. Grund- und stauwasserbeeinflusste Böden sind auf die Talauen und Quellmulden beschränkt.

Der Untersuchungsbereich selbst stellt sich als Übergangsbereich von offener Agrarfläche (Wiesen- und Ackerfläche) und dem Ortsrand der Ortsgemeinde Unkenbach dar. Dem Landschaftsbild ist aufgrund der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit ein mittleres bis hohes Schutzpotenzial einzuräumen.

### **Bewertung**

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

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

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

Durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum selbst ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen, wobei insbesondere visuell-ästhetische Beeinträchtigungen mit einer

entsprechenden Fernwirkung zu vermeiden sind. Zudem ist auf die entsprechenden Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird.

### F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) sowie der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

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

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

### **F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

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

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden eines erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten, sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und nochmals hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

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

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich



## **F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes**

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

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

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

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

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

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

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien etc.) und zum Ausgleich und Ersatz die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und

der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

## **F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **F 2.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Stadtbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Mischgebietes.
- 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.
- Ausgleichsmaßnahmen A1- A5

## **Unvermeidbare Belastungen**

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

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

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem 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 sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen bzw. Biotopstrukturen zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 NatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.

- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung (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 im Zuge der Baufeldfreistellung impliziert eine Reduktion von Lebensräumen durch die geplante Überbauung und ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

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

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

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie bspw. Mutterbodenabtrag, hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser gemäß der Entwässerungskonzeption.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen, je Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Ausgleichsmaßnahmen A1- A5

### **Unvermeidbare Belastungen**

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

### **F 2.4.4 Schutzgut Landschaft**

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

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Ausgleichsmaßnahmen A1- A5

#### **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 zum Bebauungsplan wurde durch mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen, zum Bebauungsplan „Römerpfad“ 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. Zusammenfassung

---

Die Ortsgemeinde Unkenbach beabsichtigt die Bebauungsplanänderung „Römerpfad“ (A = ca. 1,02 ha), um hier zukünftig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugebietserweiterung zu schaffen. Die Gemeinde Unkenbach möchte somit die Nachfrage an Wohnflächen decken und zukünftig Planungsrecht schaffen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes in nordöstlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Römerpfad“ an, welche aktuell der Wohnnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird das Plangebiet aktuell als Ackerfläche genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Unkenbach – teilweise als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nord-westlich grenzt im Flächennutzungsplan noch eine weitere Teilfläche eines geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) an. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 1790, 1791, 1817/1 (Bolzplatz), 1823 und 1843/3 (Wirtschaftsweg) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Im Süden grenzt ein bereits bestehender Bolzplatz und eine vorhandene Pumpstation an. Die im erweiterten Untersuchungsraum befindlichen wertvollen Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit entsteht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren (zweistufiges Verfahren) gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Dem Bebauungsplan ist nach § 2a BauGB eine städtebauliche

---

**mb.ingenieure GmbH**, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de



Begründung und ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Der Bebauungsplan bedarf nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurde mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen von der Ortsgemeinde Unkenbach beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

**Unkenbach, den .....**

**Für die Ortsgemeinde:**

.....

**Ortsbürgermeister, F. Müller**

## **G Zusammenfassende Erklärung**

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

Die Ortsgemeinde Unkenbach beabsichtigt die Bebauungsplanänderung „Römerpfad“ (A = ca. 1,02 ha), um hier zukünftig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugebietserweiterung zu schaffen. Die Gemeinde Unkenbach möchte somit die Nachfrage an Wohnflächen decken und zukünftig Planungsrecht schaffen. Das zukünftige Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Siedlungsrandes in nordöstlicher Richtung dar und grenzt unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Römerpfad“ an, welche aktuell der Wohnnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird das Plangebiet aktuell als Ackerfläche genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der räumliche Geltungsbereich derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Unkenbach – teilweise als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nord-westlich grenzt im Flächennutzungsplan noch eine weitere Teilfläche eines geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) an. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 1790, 1791, 1817/1 (Bolzplatz), 1823 und 1843/3 (Wirtschaftsweg, entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Relevante und attraktive Baulandkapazitäten innerhalb der Ortslage, welche kurzfristig aktiviert werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

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

Die Plangebietsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich und nördlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Im Süden grenzt ein bereits bestehender Bolzplatz und eine Pumpstation an. Die im erweiterten Untersuchungsraum befindlichen wertvollen Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert, wodurch keine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit entsteht.

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

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausarbeitung des Umweltberichtes mit dem dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz wurde die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen von der Ortsgemeinde Unkenbach beauftragt. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen erarbeitet.

## **G 2.    Verfahrensablauf**

---

- |     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am               |
| 2.  | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am               |
| 3.  | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | am               |
| 4.  | Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung)   | am               |
| 5.  | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB   | am<br>vom<br>bis |
| 6.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB  | vom<br>bis       |
| 7.  | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB der Träger öffentlicher Belange und Verbände | am               |
| 8.  | Mitteilung des Prüfungsergebnisses   | am               |
| 9.  | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  | am               |
| 10. | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3Abs. 2 BauGB  | am               |
| 11. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats   | vom<br>bis       |
| 12. | Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen   |                  |

- Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs.7 BauGB am
13. Dieser Plan wurde vom Ortsgemeinderat Unkenbach  
als Satzung beschlossen am
14. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
15. Bekanntmachung im Amtsblatt am
16. Anzeige des Bebauungsplanes bei  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden am

### **G 3. Ergebnis der Abwägung**

---

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerpfad“ in der Gemarkung von Unkenbach gebeten.

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

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