

ORTSGEMEINDE HOCHSTETTEN-DHAUN
ORTSTEIL HOCHSTÄDTEN

BEBAUUNGSPLAN

**„UNTER DEM FLURWEG – STURZENWIES – 2.
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNG UND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄß §2A BAUGB I.V.M. BERÜCKSICHTI-
GUNG DER UMWELTBELANGE

Fassung für die Offenlage gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtlichen Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.3	Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	6
2.1.4	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	6
2.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	6
2.1.7	Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB	7
2.1.8	Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 26 BauGB.....	7
2.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB	7
2.1.10	Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB ..9	
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
2.2.1	Dachneigung	9
2.2.2	Einfriedungen	9
3	HINWEISE	10
3.1	Änderung der Rechtsverhältnisse	10
3.2	Dach- und Wandbegrünung	10
3.3	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen	10
3.4	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	11
3.5	Überschwemmungsgebiet der Nahe	11
3.6	Öffentliches Stromversorgungsnetz	12
3.7	Kulturdenkmäler.....	12
3.8	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....	13
3.9	Ingenieurgeologie	13
3.10	Brandschutz.....	14
3.11	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.12	Radonbelastung.....	14
3.13	Deutsche Telekom Technik.....	15

3.14	Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG	15
3.15	Starkregen und Sturzflutgefährdung	16
4	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	17
4.1	Planungsanlass	17
5	UMWELTBELANGE.....	19
5.1	Schutzgebiete und Biotopkataster.....	19
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21
5.2.1	Bewertungsrahmen der Schutzgüter und ihrer Funktionen entsprechend dem Praxisleitfaden	21
5.3	Natura2000 Erheblichkeitsprüfung	25
5.4	Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	26
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH PRAXISLEITFADEN	28

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit der vorstehenden Textfestsetzung wird hiermit ausgefertigt.

Hochstetten-Dhaun, den _____

Hans Helmut Döbell

Bürgermeister

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone	
Gebietsart	WA
Bauweise	E
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Flurstücke-Nrn. 758, 759, 764, 765, 766, 767, 768 und 769, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m und die maximale Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Planstraße gemessen lotrecht zur Straßenmitte (Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie, festgelegt.

Für die Flurstücke-Nrn. 760/1, 761/1, 762/1 und 763/1, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,20 m und die maximale Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Höhe 173,00 ü. NN festgelegt.

2.1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegren-

zungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.7 Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Grünflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Gärten“ dienen.

Im Bereich der späteren Gartenflächen ist maximal eine Beanspruchung durch Versiegelung (bspw. Terrasse, Gartenwege etc.) und/oder Bebauung (Gartenhaus, Gewächshaus) von 25% der Gartenfläche zulässig.

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial mit oder ohne Bodenvlies, zwecks Anlage sog. Schottergärten – flächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Wege sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zuwegungen zu Garagen sowie Maßnahmen, um einen Spritzwasserschutz direkt an Hauswänden zu errichten.

2.1.8 Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.

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

Allgemein:

1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

Auf den Baugrundstücken:

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist im Vorgarten auf den privaten Grundstücksflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. H 2 x v, 150 - 175 cm

2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm

3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenflächen anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2 cm).
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf öffentlichen und privaten Flächen nach §9 Abs.1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB:

1. Zur Eingrünung der Bauwerke soll an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes eine mehrreihige Schutzpflanzung angelegt werden. Dabei soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen. Je 10 m² ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen. In der Mitte der Schutzpflanzung soll in eine muldenförmige Vertiefung das überschüssige Oberflächenwasser des Baugebietes teilweise eingeleitet werden.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H x v. 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm

Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

2. Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur auf der Parzelle 528/202, Flur 2 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.
3. Die sich in unmittelbarer Nähe der Wasserschutzzone I befindliche Fichtenkultur auf der Parzelle 127, Flur 4 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Hochstamm-Bäumen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10 - 12 cm

4. Auf den ehemaligen Parzellen 128, 129 und 130 teilweise (derzeit Parzelle 103/1 teilweise), Flur 4 sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden (Rodung von Brombeerhecken u. ä.). Die extensive Grünlandnutzung soll dann mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung. H x v. 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung. Hei 2 x v. 150 - 175 cm

Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

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

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen.

2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedung eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.

3 Hinweise

3.1 Änderung der Rechtsverhältnisse

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen ersetzen die vorherigen textlichen Festsetzungen und heben diese auf. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 2. Änderung gelten die aktuellen Rechtsverhältnisse entsprechend Planurkunde.

Die maßgeblichen Änderungen der zu Grunde liegenden BauNVO von 2013 (1. Änderung des Bebauungsplanes) und 2023 (2. Änderung des Bebauungsplanes) sind:

Bereich	BauNVO 2013	BauNVO 2023	Bedeutung
Ferienwohnun- gen (§ 13a)	nicht vorhanden	neu seit 2017	BauNVO ordnet Ferienwohn- nungen bestimmten Bauge- bieten ausdrücklich zu
§ 17 GRZ/GFZ	„Obergrenzen“	„Orientierungswerte für Obergrenzen“	Überschreitungen der Werte sind heute grundsätzlich fle- xibler möglich
Solarenergie / er- neuerbare Ener- gien (§ 14)	bereits Regelun- gen zu Solarener- gie und KWK	deutlich erweitert	Insbesondere erneuerbare- Energie-Anlagen und Was- serstoff werden stärker be- rücksichtigt
§ 19 GRZ	keine spezielle Re- gelung für Solar- /Windenergie	zusätzliche Überschrei- tungsmöglichkeit in GE, GI und bestimmten SO	kann für die zulässige Grund- stücksüberdeckung relevant sein
Übergangsvor- schriften	§ 25d	zusätzlich §§ 25e, 25f, 25g	unterschiedliche alte Fassun- gen können für laufende Planverfahren weiter gelten

3.2 Dach- und Wandbegrünung

Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer

nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

3.4 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Drainagewasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schaden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

3.5 Überschwemmungsgebiet der Nahe

Das Gebiet liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nahe und teilweise im nachrichtlichen überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Aufgrund dessen sind die Belange des Hochwasserschutzes im besonderen Maße zu berücksichtigen. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahme-genehmigung nach §78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen.

Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Auf die bestehende Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet (RVO vom 15.07.2014) wird hingewiesen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2023 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten grundsätzlich verboten, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2033 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden.

Der verantwortliche Planer eines Vorhabens hat sich über die wasserrechtlichen Randbedingungen zu informieren. Ausnahmegenehmigungen von den Verboten der Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes sind auch, unabhängig von der jeweiligen baurechtlichen Verfahrensweise (Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren) rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz) zu beantragen.

3.6 Öffentliches Stromversorgungsnetz

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugrundstückes mit ca. 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später zu den Neubauten geführt werden. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger begonnen werden.

3.7 Kulturdenkmäler

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), 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.
2. Punkt 1. entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.8 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.9 Ingenieurgeologie

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Flurweg - Sturzenwies" von dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Nahetal" überdeckt wird. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Landesamt für Geologie und Bergbau. In Bezug auf das aufrechterhaltene Bergrecht liegen von Seiten der Rechtsinhaberin zurzeit keine Planungen vor. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Boden und Baugrund:

- allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldgigb-rlp.de> zur Verfügung.

3.10 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

3.11 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

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

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

3.12 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigen Material wie beispielsweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

3.13 Deutsche Telekom Technik

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

3.14 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten sind, damit auch bei späteren Baumaßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Im Fall von Umbau- und Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden gelten unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans auch bereits für den heutigen Bestand die Vorschriften des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes.

3.15 Starkregen und Sturzflutgefährdung

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 — 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des gesamten räumlichen Geltungsbereiches Wassertiefen zwischen 5 und <50 cm (im Bereich der Flurstücke 768 und 769, Flur 2 bis <200 cm) mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 1,0 m/s (im Bereich des Flurstücks 768, Flur 2 bis < 2,0 m/s) erreicht. Im Bereich der Erweiterungsfläche können hingegen Wassertiefen von 5 und < 30 cm (punktuell bis < 50 cm) mit Fließgeschwindigkeiten von 0 und < 2,0 m/s auftreten. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abrufen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>.

Die oben beschriebene Überflutungsgefährdung sollte bei der weiteren Planung genauer untersucht und validiert werden. Hintergrund ist, dass die Sturzflutgefahrenkarte zu einem Zeitpunkt erstellt worden ist, wo im Bereich des Plangebietes noch teilweise die alte Geländenumnutzung im Geländemodell widerspiegelt wird. Dies erkennt man beispielsweise im Bereich des Flurstücks 765 (Flur 2). Hier treten beispielsweise Überflutungsgefährdungen in Bereichen auf, wo anhand des Luftbildes Hausumrisse eingezeichnet sind. Hierdurch können Abweichungen zwischen Kartenwerk und den realen Gegebenheiten auftreten. Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein. Um ebendiese sicherzustellen sind entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan festzulegen. Bei einer Bauumsetzung trotz der vorliegenden Gefährdung ist eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an möglichen Überflutung angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

4 Städtebauliches Erfordernis

4.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Flurweg – Sturzenwies“ durch eine Erweiterung mittels einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“.

Ein in der Vergangenheit ungenutzter Brachestreifen zwischen dem Baugebiet und der nordöstlich angrenzenden Streuobstwiese soll den angrenzenden Grundstücken als Gartenflächen zugeordnet werden. Dadurch wird der Ortsrand städtebaulich geordnet, indem Bracheflächen einer Nutzung zugeführt werden und der Übergang zur freien Landschaft durch die bestehenden Streuobstwiesen und Obstbaumreihen weiterhin harmonisch vollzogen und dauerhaft gewährleistet wird.

Die 2023 als ruderalisierte Fettwiese (EA1, tu) kartierte Fläche wird zudem aktuell sukzessiv durch die angrenzenden Grundstückseigentümer als Gartenfläche genutzt, so dass auch hier der Wunsch nach einer Erweiterung des Bebauungsplanes und der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ besteht.

Wunsch der Ortsgemeinde ist es, die brach liegenden Flächen den angrenzenden Grundstückseigentümern zu veräußern, dadurch die regelkonforme Nutzung als Privatgärten zu ermöglichen und weiterhin den Ortsabschluss durch die nordöstlich anschließenden Streuobstflächen zu erhalten. Damit verbunden wird der Wirtschaftsweg bis zum neuen Ortsrand verlängert (gleichzeitig auch die Kompensationsfläche).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,
- eine ungenutzte Brachfläche einer gewünschten Zweckbestimmung (Privatgärten) zueführt und
- langfristig eine Arrondierung des Ortsteiles bewirkt.

Tab. 1: Änderungsliste der textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan der 1. Änderung	Bebauungsplan der 2. Änderung
Grünflächen	
	Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gärten“
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	
	Erweiterung des Wirtschaftsweges sowie der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Rechtsgrundlagen	
	Rechtsgrundlagen für Festsetzungen entsprechend BauGB von 2025 und BauNVO von 2023

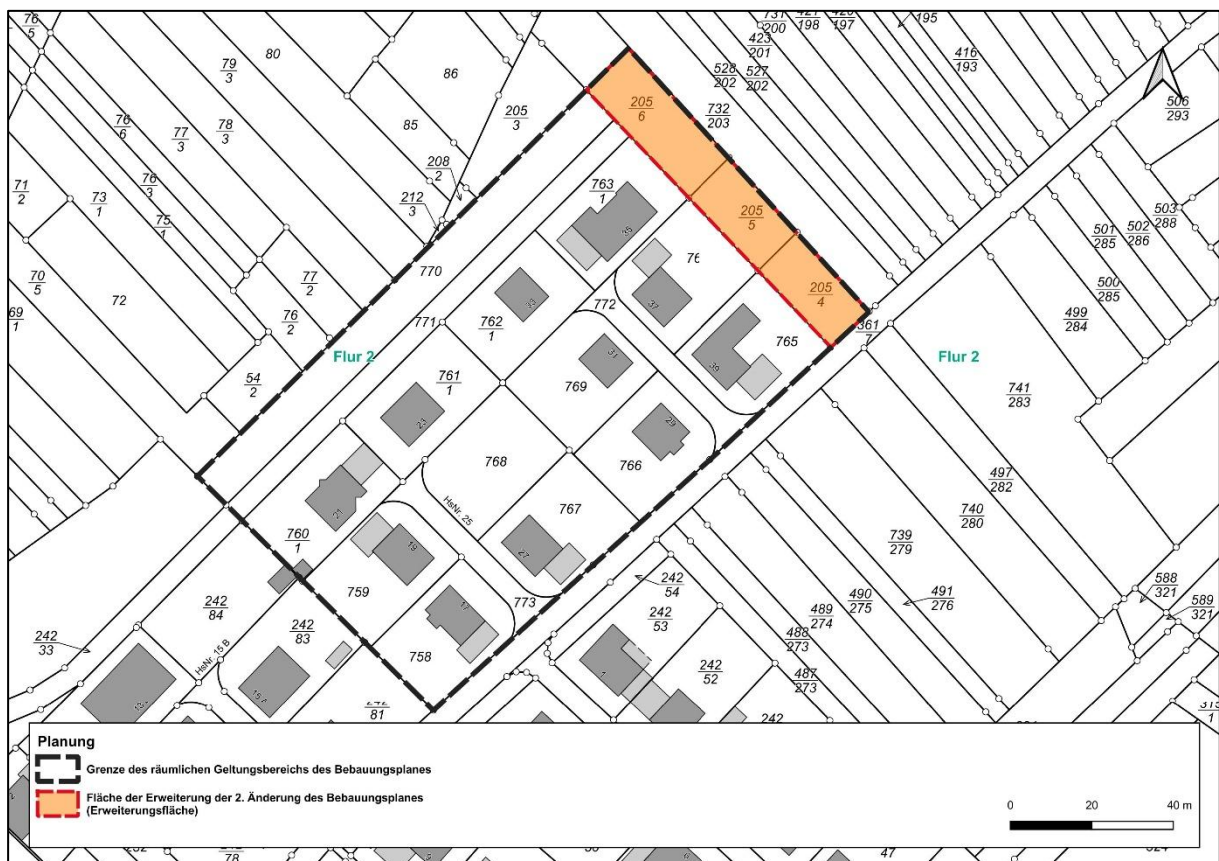


Abb. 1: aktueller Geltungsbereich des Plangebietes mit Erweiterungsfläche¹

5 Umweltbelange

5.1 Schutzgebiete und Biotopkataster

Tab. 2: Schutzgebiete

Gebietstyp	Betroffen	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG	Vogelschutzgebiet „Nahetal“ Eine Beeinträchtigung der Schutzziele sowie eine Verschlechterung der Erhaltungszustände von Arten und Lebensraumtypen wird nicht prognostiziert.	X
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG		X
Naturparks gemäß § 27 BNatSchG	betroffen Es wird angenommen, dass gegen den Schutzzweck der Landesverordnung wegen der kleinflächigen Erweiterung nicht verstoßen wird.	
Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		X
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG		X
Flächen des Biotopkatasters, insbesondere Biotopkomplexe des LANIS		X
Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen des LANIS		X
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG	betroffen keine Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung	
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		X

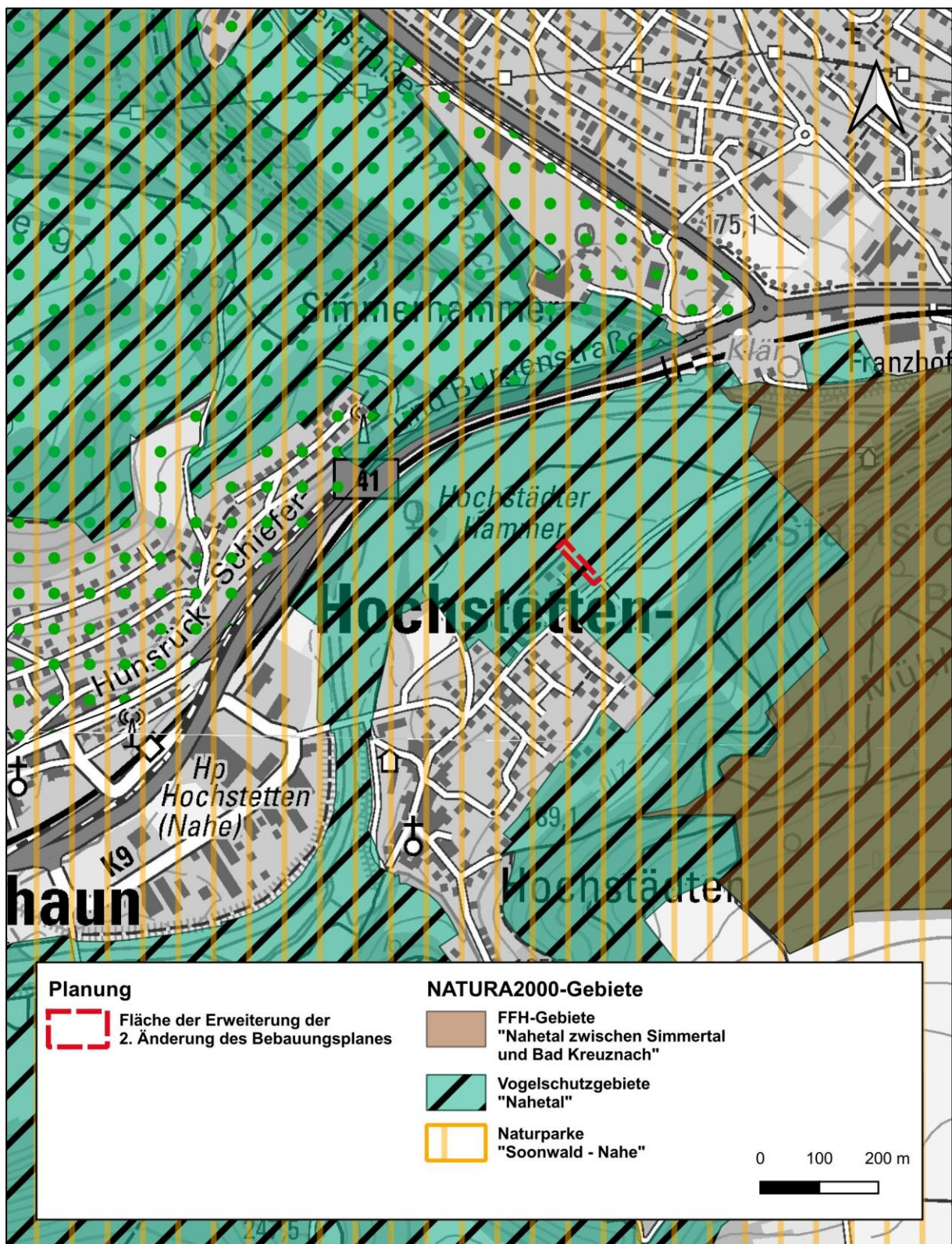


Abb. 2: Schutzgebiete nach BNatSchG im Umfeld ²

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ausgelöst, die aktuell schon gegeben sind (sukzessive Inanspruchnahme der Flächen für Gartenzwecke). Darüber hinaus wurden die Festsetzungen innerhalb des Baugebietes hinsichtlich „Anpflanzungen entlang der Flurstraße“ sowie „Erhaltung eines Laubbaumes“ nicht realisiert und sind mittlerweile durch bauliche Anlagen und Versiegelungen beansprucht. Auch dieser Verlust von Kompensationsfläche muss ausgeglichen werden, da eine Umsetzung nicht mehr gegeben ist.

Zwar wurde eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung/Überbauung der Gartenflächen als Minimierung von Eingriffen festgesetzt, doch wird die spätere Gestaltung der Gärten absehbar einem strukturarmen Ziergarten (Hj1) zugeordnet.

5.2.1 Bewertungsrahmen der Schutzgüter und ihrer Funktionen entsprechend dem Praxisleitfaden

Tiere		Bemerkung	
6 hervorragend	Lage im FFH- oder VS-Gebiet; Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL oder Anhang I VS-RL; Arten der Roten Liste Kategorie 1		
5 sehr hoch	Vorkommen mehrerer Arten der Roten Liste Kategorie 2 und 3		
4 hoch	Vorkommen einzelner Arten der Roten Liste Kategorie 2 oder 3		
3 mittel	Vorkommen von Arten der Roten Liste Kategorie 4 oder keine geschützten/gefährdeten Arten, aber hohe Artenvielfalt		
2 gering	keine geschützten/gefährdeten Arten; mäßiger Artenreichtum	X	Vgl. faunistische Erfassungen, insgesamt, anthropogene Vorbelastung durch angrenzende Wohngebiete
1 sehr gering	artenarmes Gebiet		
Wertstufe		2	

Pflanzen		Bemerkung	
6 hervorragend	Lage im FFH-Gebiet; Vorkommen von Anhang IV-Arten FFH-RL; Arten der Roten Liste Kategorie 1		
5 sehr hoch	Vorkommen mehrerer Arten der Roten Liste Kategorie 2 und 3		
4 hoch	Vorkommen einzelner Arten der Roten Liste Kategorie 2 oder 3		
3 mittel	Vorkommen von Arten der Roten Liste Kategorie 4 oder keine geschützten/gefährdeten Arten, aber hohe Artenvielfalt		
2 gering	keine geschützten/gefährdeten Arten; mäßiger Artenreichtum	X	Mäßiger Artenreichtum ohne Schutzstatus
1 sehr gering	artenarmes Gebiet		

Pflanzen	Bemerkung	
	Wertstufe	2

Biotope	Bemerkung	
6 hervorragend	Lage im FFH-Gebiet; großes Vorkommen geschützter Biotope nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG, EHZ A/B	
5 sehr hoch	mittlere-geringes Vorkommen geschützter Biotope nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG, EHZ B/C	
4 hoch	Vorkommen FFH-LRT oder sonstiger hochwertiger Biotoptypen ohne Schutzstatus; Biotoptypen der Roten Liste Kategorie 1 und 2	
3 mittel	Vorkommen einzelner hochwertiger Biotoptypen ohne Schutzstatus; Biotoptypen der Roten Liste Kategorie 3 und 4	
2 gering	geringes Vorkommen hochwertiger Biotoptypen	X Keine hochwertigen Biotoptypen
1 sehr gering	kein Vorkommen hochwertiger Biotoptypen	
	Wertstufe	2

Boden	Bemerkung	
6 hervorragend	Kulturhistorisch bedeutsame Böden; Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 5)	
5 sehr hoch	Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 4), z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden	
4 hoch	Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 3)	X Sehr kleinflächige Versiegelungen im Bereich der späteren Gärten
3 mittel	Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 2)	
2 gering	Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen (LGB-Klassifizierung Stufe 1); durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden	
1 sehr gering	versiegelte oder befestigte Flächen	
	Wertstufe	4

Wasser	Bemerkung	
Wertstufe 1-6	- Vorhandensein naturnaher Gewässerstrukturen hoher Gewässergüte	keine naturnahen Gewässerstrukturen
	- Hochwasserschutzfunktion: Risikogebiet, Überschwemmungsgebiet, Retentionsflächen	Überschwemmungsgebiet Hochwasserschutzfunktion
	- Lage im Trinkwasserschutzgebiet	Bundesschiffahrtsstraße
	- Erosionsgefährdung (CCW-Klassifizierung)	
	- Bedeutung für Grundwasserqualität und -neubildung	
	Wertstufe	3 Risikogebiet

Klima / Luft		Bemerkung	
6 hervorragend	sehr hohe Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. große zusammenhängende, naturnahe Wälder; Moore <u>oder</u> mit hoher Wirkung als Frischluftentstehungsgebiet für den stark belasteten Siedlungsraum		
5 sehr hoch	hohe Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. reich strukturierte Mittelgebirgslandschaft mit hohem Anteil naturnaher Wälder; degenerierte Moore, Auenböden, Gleye, Kolluviolite <u>oder</u> mit Wirkung als Frischluftentstehungsgebiet für den stark belasteten Siedlungsraum		
4 hoch	mittlere Bedeutung des Gebiets für Klimaschutz und als Treibhausgassenke; z.B. reich strukturierte Mittelgebirgslandschaft mitmäßigem Waldanteil; intensiv durchforstete Waldgebiete; Tschernoseme, Parabraunerde, Rigosole, Pseudogleye		
3 mittel	überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden mit geringem bis keinem Waldanteil; Braunerde, Regosole	X	Fläche ohne lokalklimatischen Bezug zu großflächigen Siedlungsräumen
2 gering	intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden mit geringem bis keinem Waldanteil; kein Bezug zu einem Siedlungsraum		
1 sehr gering	vollversiegelte Flächen im Siedlungsraum; kein Frischluftentstehungsgebiet, fehlende Freiflächen		
Wertstufe		3	

Landschaftsbild		Bemerkung	
6 hervorragend	Lage im Biosphärenreservat, UNESCO-Weltkulturerbe, Nationalpark		
5 sehr hoch	Lage im Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet	X	hohe Vorbelastung infolge bestehender Nutzungen (Verkehrswege, Wohngebiete)
4 hoch	Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze		
3 mittel	monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze		
2 gering	urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität		
1 sehr gering	urbane/semi-urbane Landschaften ohne Freiraumanteil oder städtebaulicher Attraktivität		
Wertstufe		5	

Der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz ist seit dem 27. Mai 2021 als Ergänzung zur LKompVO eingeführt und für die Verfahren nach dem Naturschutzrecht verbindlich anzuwenden. Zur rechnerischen Anwendung kommt das im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren in Rheinland-Pfalz entwickelte Modell (Excel-Tabellen siehe Anlage).³ Es berücksichtigt alle Vorgaben des Praxisleitfadens und bietet darüber hinaus eine erweiterte Anwendung unter Berücksichtigung differenzierter Biotoptypen sowie der zu beachtenden Schutzgüter.

Zur Bestimmung, ob ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt, erfolgt eine Klassifizierung für die Funktionen jedes Schutzgutes separat gemäß der Bewertungsmatrix (Tab. II) des Praxisleitfadens⁴ (vgl. auch vorstehende Tabellen im Kapitel 5.2.1).

Aufgrund der Biotoptypenkartierung von 2023 wurden die Flächen als ruderalisierte Fettwiesen (EA1 tu) beschrieben. Den Biotoptypen wird nur eine geringe Wertigkeit zugeordnet. Trotzdem gehen sie durch die aktuellen Gartenanlagen (naturferne Ziergärten) verloren. Zudem ist eine Versiegelung der Gartenflächen von 25% möglich, was sich zusätzlich auf die Eingriffshöhe auswirkt. Wie schon angeführt muss auch ergänzend der Wegfall von Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets betrachtet werden.

Wie die Luftbilddauswertung von 2008 ergab – vor Realisierung der Baugebietes – wurden die Flächen ehemals als Grünland genutzt. Es wird daher von einer Fettwiese (EA0) ausgegangen. Der zu schützende Laubbaum war 2008 am Ende einer Gehölzreihe mit einem Kronendurchmesser von über 10m, was einem Einzelbaum alter Ausprägung nach aktuellem Leitfaden entspricht.

Da auch die Pufferfunktion zwischen Bebauung und Streuobstflächen aufgelöst werden, sind adäquate Kompensationsflächen und -maßnahmen im räumlichen Kontext auszuweisen.

Einer Eingriffsfläche mit einem Biotopwertkompensationsbedarf von 4.281 Wertpunkten steht eine Kompensation von 4.290 Biotopwertpunkten gegenüber unter der Voraussetzung, dass eine zusätzliche externe Fläche im räumlichen Kontext von 1.000 m² gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt und nach einer noch zu formulierenden Maßnahmenbeschreibung als Streuobstwiese entwickelt wird.

³ Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Westpfalz / Kaiserslautern, zur Verfügung gestellt im Rahmen von landespflegerischen Begleitplanungen zu Flurbereinigungsverfahren

⁴ Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (2021): standardisiertes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 2 Abs. 5 Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

5.3 Natura2000 Erheblichkeitsprüfung

Natura 2000 ist die Bezeichnung für ein zusammenhängendes Netz europäischer Schutzgebiete, bestehend aus Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten (VSG). Das Netz repräsentiert die typischen, die besonderen und die seltenen Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten Europas. Der Schutzzweck der einzelnen Gebiete mit den jeweiligen Lebensräumen und Tier- und Pflanzenarten sowie die Abgrenzung der Natura 2000-Gebiete ergeben sich aus der Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Ziel der Ausweisung ist es, einen guten Erhaltungszustand der Lebensräume und Arten zu erhalten oder soweit erforderlich wiederherzustellen. Die Ziele werden hinsichtlich der einzelnen Gebiete und Arten in der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten formuliert. Die Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie werden auf der Basis „Natürlicher Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse“ (Anhang I der FFH-Richtlinie) beziehungsweise „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ (Anhang II der FFH-Richtlinie) ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ stellt das nächstliegende Natura2000-Gebiet dar. Der Planungsraum liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes.

Die Basis für die Ermittlung und Beschreibung der FFH-relevanten Projektwirkungen bilden die Wirkfaktoren, die das geplante Vorhaben in seinen wesentlichen physischen Merkmalen darstellt und beschreibt. Sie werden im Folgenden beschrieben. Dabei werden sie gemäß ihren Ursachen in den folgenden drei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die mit der Ausführung von Bauarbeiten verbunden sind. Da es sich um Gartenflächen handelt, sind erhebliche baubedingte Wirkfaktoren nicht anzunehmen. Die Erweiterungsflächen wurden in der Vergangenheit zudem sukzessive als Gärten angelegt, so dass eine Vorbelastung im Sinne einer Erholungsnutzung schon vorliegt.
- anlagebedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die durch zusätzliche bauliche Anlagen und Gebäude verursacht werden. Auch hier sind erhebliche Auswirkungen angezeigt, da bauliche Anlagen auf zweckdienliche Gebäude beschränkt bleiben (Gartenhaus, Schuppen) und größere Gebäude, für die ein Bauantrag erforderlich wäre nicht zulässig sind.
- betriebsbedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die durch den Betrieb der baulichen Anlagen verursacht werden, äußern sich in Geräuschen und Lärm, Bewegungsunruhe, und Lichtemissionen. Auch hier wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzziele erwartet.

Zwar gehen durch die Erweiterungsflächen potenzielle Brutmöglichkeiten ggf. durch betriebsbedingte Wirkungen (Geräusche, Lärm, Bewegungsunruhe) verloren, doch liegt kein Schädigungs- und Beeinträchtigungsfaktor vor.

gungstatbestand nach §44 BNatSchG vor. Darüber hinaus können Bodenbrüter im Erweiterungsbereich aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden, auch kommt es zu keinem Gehölzverlust.

Abweichend von §44 Abs.1 BNatSchG liegt ein Schädigungsverbot bei Tieren nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Dies ist im Wirkraum der Fall, der direkt an Streuobstflächen und Offenlandflächen angrenzt, die ausreichend Habitate zur Verfügung stellen, ohne dass in den neu zu besiedelnden Gebieten intra- oder interspezifischen Konkurrenzsituationen anzunehmen sind.

Eine signifikante Beeinträchtigung der planungsrelevanten Vogelarten wird daher nicht prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und den Ausführungen wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung von Vorhaben, die sich aus der Planerweiterung begründen, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet offensichtlich ausgeschlossen werden können. Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse und es kann auf die Erstellung einer Natura2000-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

5.4 Belange des Artenschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt. Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten. Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein. Die überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterungsfläche als Gärten) davon auszugehen ist, dass

- gegen das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt –
- sowie das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen nicht verstoßen wird.
- Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Ein Hinweis zu den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Planverfasser:

planungsbüro helko peters

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Mittwoch, 16. September 2026

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Praxisleitfaden

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche [m²]	Ausgangszustand Begründung Auf-/Abwertung	BW Grund- wert	Auf-/ Abwer- tung	BW vorher	Zielzustand Begründung Auf-/Abwertung	BW Grund- wert	Auf-/ Abwer- tung	BW nachher	BW Komp. Bedarf	Klima /Luft	Wasser	Boden	Pflanzen	Tiere	Biotope	Landschafts- bild	eBS
1	Festsetzung von Gartenflächen (abzüglich Nr.2)	726	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		5808	cg8. HJ1 - Ziergarten - strukturarm	7		5082	-726						x	x	nein
2	Festsetzung von Gartenflächen mit einer zulässigen Überbauung	242	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		1936	cl1. HN1 - Gebäude	0		0	-1936		x	x			x	x	ja
3	Festsetzung eines Feldweges (unbefestigt)	79	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		632	ct9. VB1 - Feld-, Wirtschaftsweg, befestigt - Geschotterter Weg oder Weg mit wassergebundener Decke	3		237	-395		x	x			x	x	ja
4	Verlust eines Einzelbaums (Erhaltungsfestsetzung)	50	ba7. BF3 - Einzelbaum - autochthone Art, alte Ausprägung	18		900	cl1. HN1 - Gebäude	0		0	-900		x	x			x	x	ja
5	Verlust einer Strauchhecke (Ausgleichsfläche)	324	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		2592	cg8. HJ1 - Ziergarten - strukturarm	7		2268	-324						x	x	nein
		1.421									-4.281								

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche [m²]	Ausgangszustand Begründung Auf-/Abwertung	BW Grund- wert	Auf-/ Abwer- tung	BW vorher	Zielzustand Begründung Auf-/Abwertung	BW Grund- wert	Auf-/ Abwer- tung	Time lag	BW nachher	BW Komp.
1	Festsetzung einer Schutzpflanzung	145	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		1160	av8. BD2 - Strauchhecke, ebenerdig - überwiegend autochthone Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15		1,5	1450	290
2	Entwicklung einer Streuobstwiese	1000	bj0. EA0 - Fettwiese - intensiv genutztes, frisches Grünland	8		8000	ci1. HK2 - Streuobstwiese - mit jungem Baumbestand	12		1	12000	4000
		1.145										4290