

**Gemeinde Herren-Sulzbach**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken**  
**Landkreis Kusel**

**Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
"Am Bösenberg"**

**F Begründung**

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

**G Umweltbericht**

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

**H Zusammenfassende Erklärung**

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnis der Abwägung

## F Begründung

### 1.0 Einleitung - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Am Bösenberg“ ( $A_{\text{Gesamt}} \sim 1,4$  ha, Plangenehmigung: 14.06.1972) um eine überwiegende Teilaufhebung der Wohnbauflächen ( $A \sim 1,0$  ha) zu schaffen. Das Neubaugebiet „Am Bösenberg“ wurde in den 1970er Jahren als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch auf Grund ungünstiger Erschließungsbedingungen (u.a. starke Hangneigung) und fehlender Grundstücksnachfrage bisher nicht erschlossen. Im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements der Ortsgemeinde soll das Baugebiet abschließend aufgehoben werden, wobei für ein Baugrundstück, auf Grundlage der bestehenden bzw. gültigen baurechtlichen Gegebenheiten, das Baurecht im Sinne eines vorhandenen Bauinteresses entwickelt werden soll.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach initiiert werden, die an den tatsächlichen Bedarf angelehnt ist. Die Bebauungsplanänderung soll die eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB herstellen und dabei die bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für das verbleibende Bauland konservieren. Der Gemeinderat Herren-Sulzbach hat am 09. Dezember 2014 die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ liegt in nördlicher Randlage der Ortsgemeinde auf einer nach Süden stark abfallenden Hangfläche des Bösenbergs (mittleres Gefälle von ca. 25 %). Die nördlichen Grenzen dieses Plangebiets liegen auf einem Höhengniveau von ca. 315 m üNN und die südlichen Grenzen dieses Plangebiets reichen auf ein Höhengniveau bis ca. 283 m üNN.

Das Plangebiet ist, außerhalb der Ringstraße (asphaltierte Verkehrsfläche), als extensive Dauergrünlandfläche entwickelt in der neben dem punktuellen Aufwuchs verschiedener Laubgehölze (Buchen, Obstbäume, Brombeere, etc.) eine Nadelbaumreihe in Ost-West-Ausrichtung hervorsticht. Östlich und westlich der Plangebietsgrenzen schließen stark ausgebildete Böschungen an, die sich im Verbuschungsstadium befinden, währenddessen die nördlich anstehenden Flächen als Wiesenland ausgebildet sind. Der südlich des Plangebietes anschließende Siedlungsraum ist als typische Dorfgebietsbebauung mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und (landwirtschaftlichen) Gehöften in maximal zweigeschossiger Bebauung zu verbinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überörtlich von der Bundesstraße B270 kommend über die Kreisstraße K64 (Ortsdurchfahrtsstraße von Herren-Sulzbach) und die in der Ortslage von Herren-Sulzbach abzweigende Ringstraße.

## 2.0 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Am Bösenberg" in der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Ortsgemeinderat von Herren-Sulzbach hat am 09. Dezember 2014 die 1. Änderung und teilweise Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15. April 2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an diesem Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15. April 2015 in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend bis zum 15. Mai 2015 zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen zu dem Planentwurf abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. April 2015 über die Planaufstellung unterrichtet. Sechzehn dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 08. Oktober 2015 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 02. November 2015 mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. April 2015. Von Seiten der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen zu dem Planentwurf vorgetragen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ in der Planfassung „September 2015“ hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Herren-Sulzbach vom 08. Oktober 2015 erfahren hat, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von 04. Dezember 2015 bis einschließlich 08. Januar 2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25. November 2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24. November 2015 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. November 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sechzehn dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 24. Februar 2016 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 14. März 2016 mitgeteilt.

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

Der Ortsgemeinderat von Herren-Sulzbach hat am 24. Februar 2016 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Anschließend wurde die Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie dessen Bekanntmachung angeordnet (vgl. Planurkunde).

### **3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ umfassen in der Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 7, die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 1 (teilweise), 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 (teilweise, Ringstraße). Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,40 ha.

Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 62 (teilweise), 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76 (teilweise) und 77 (teilweise) eine Aufhebung des Überplanung, das heißt diese Grundstücke werden künftig nicht von den Grenzen des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ erfasst. Die Gesamtfläche, die von der Aufhebung des Bebauungsplanes berührt wird, umfasst ca. 1,00 ha. In der Planurkunde zur Bebauungsplanänderung werden diese Flächen mit einer grauen Strichlinie umrandet.

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ sind künftig nur die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1 (teilweise), 59, 60, 61, 73 (teilweise), 75 (teilweise), 76 (teilweise), 77 (teilweise) und 78 (teilweise) erfasst. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ umfasst nach der Änderungsplanung ca. 0,4 ha. In der Planurkunde zur Bebauungsplanänderung werden diese Flächen mit einer schwarzen Strichlinie umrandet.

Die erforderliche Bodenordnung zur Bebauungsplanänderung erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

#### **4.0 Anlass der Planung**

Die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Am Bösenberg“ ( $A_{\text{Gesamt}} \sim 1,4$  ha, Plangenehmigung: 14.06.1972) um eine überwiegende Teilaufhebung der Wohnbauflächen ( $A \sim 1,0$  ha) zu schaffen. Das Neubaugebiet „Bösenberg“ wurde in den 1970er Jahren als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch auf Grund ungünstiger Erschließungsbedingungen (u.a. starke Hangneigung) und fehlender Grundstücksnachfrage bisher nicht erschlossen. Insbesondere bei der Prüfung mehrerer Erschließungsvarianten für das Neubaugebiet wurde festgestellt, dass die zu erwartenden finanziellen Vorleistungen ein hohes wirtschaftliches Risiko für die Ortsgemeinde darstellen würden. Unter Berücksichtigung der ungünstigen demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und der Konkurrenzsituation in der Baulandentwicklung zu anderen Gemeinden in der Region hat der Gemeinderat von Herren-Sulzbach, im Sinne eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements, das am tatsächlichen Bedarf orientiert ist, die Änderungsplanung beschlossen. Lediglich das Baugrundstück im Bereich der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 60 und 61 soll im Sinne der bestehenden baurechtlichen Vorgaben erhalten und entwickelt werden. Die hierfür erforderliche Herstellung der Erschließungsanlagen wird vollumfänglich vom Bauinteressenten getragen (Sicherung über städtebaulichen Vertrag).

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach initiiert werden, die an den tatsächlichen Bedarf angelehnt ist.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Schaffung einer nachfrageorientierten Nutzungs- und Bauungsmöglichkeit,
- Funktionsgerechte, flächensparende und umweltgerechte Siedlungsentwicklung im Sinne des tatsächlichen Bedarfs.

## 5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken (14. Juni 2006), jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, wird das Plangebiet „Am Bösenberg“ als einzige Baulandreserve der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt werden.

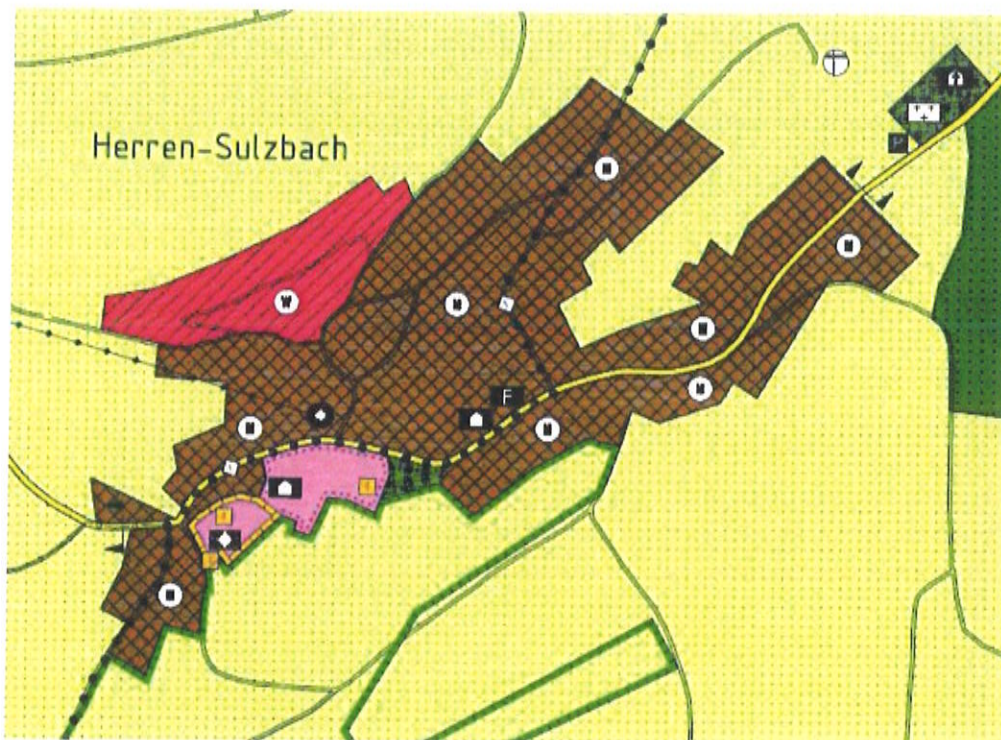


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Lauterecken (genehmigt am 14.07.2006), Ortsgemeinde Herren-Sulzbach

Im Zuge der Änderungsplanung wird die Baulandentwicklung am Bösenberg abschließend im Sinne des tatsächlichen Bedarfes definiert.

Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist die Ausweisung der Wohnbauflächen im Sinne der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu korrigieren.

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ vorzusehen.

## 6.0 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderungsplanung erfolgt eine Aufhebung der Wohnbaulandflächen (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 62 (teilweise), 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75 (teilweise), 76 (teilweise) und 77 (teilweise) in der Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 7. Als Art der baulichen Nutzung wird für das nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes einzig verbleibende Baugrundstück – im Sinne der bestehenden Bauplanungsrechtes von 1972 – ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, dessen räumliche Abgrenzung am vorgesehenen Bauvorhaben orientiert ist. Dabei erfolgen im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes keine Einschränkungen und Ausnahmen zum zulässigen Nutzungskatalog gemäß § 4 II BauNVO, da die vorgesehene Baufläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt und entspricht den Vorgaben der Bebauungsplanfassung von 1972 ohne Änderung. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse, der Grundfläche und der Geschossfläche. Die definierten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen vor allem eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Nachbarschaft. Die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse städtebaulich definiert (vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz).

Zudem wird die vorhandene städtebauliche Struktur im Dorf durch die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen auf dem Baugrundstück übertragen (max. zwei Wohneinheiten).

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung und entspricht somit, ohne weitere Anpassungen bzw. Änderungen, den Vorgaben der Bebauungsplanfassung von 1972.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung zwingend erforderlich. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der

überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den räumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (auch Baufenster genannt) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die sich in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde an den Vorgaben des Vorhabenträgers (bzw. Bauwilligen) orientiert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf in diesem Sinne nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Zudem sind, entsprechend der ursprünglichen Planfassung von 1972, im Plangebiet nur eingeschossige Nebengebäude bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 2,50 m Traufhöhe ab Geländeoberkante zugelassen.

#### **6.4 Stellplätze und Garagen**

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die ursprüngliche Bebauungsplanfassung von 1972 wird bezüglich der Vorgaben zu ‚Stellplätzen und Garagen‘ neu gefasst im Sinne heutiger Erfordernisse und der Ansprüche des Bauwilligen. Es sind zur Sicherung des ruhenden Verkehrs mindestens zwei Stellplätze je Baugrundstück nachzuweisen. Garagen (bzw. Carports) sind zur Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagen werden auf Grund der topographischen Situation bzw. der voraussichtlichen Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes keine Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen definiert.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ dienen sie vornehmlich der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus dienen sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild.

Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Straßenverkehrsfläche "Ringstraße" als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Plangebietes im Bestand festgesetzt.

#### **6.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (keine Hausanschlussleitungen), die insbesondere im Zusammenhang mit geplanten



Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden.

### **6.7 Flächen für Versorgung sowie für Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Grundsätzlich verteilt sich in unbesiedelten Gebieten der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung. Mit einer fortschreitenden Bebauung bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Nachhaltige Beeinträchtigungen des (Grund-)Wasserhaushaltes sind dabei zu vermeiden.

Im Sinne einer ökologischen Siedlungsentwässerung müssen die vorgesehenen Bauflächen im Trennsystem entwässern. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und in den Regenwasserkanal in der Ringstraße abzuleiten. Das Schmutzwasser ist ebenfalls der öffentlichen Kanalisation (Ringstraße) zuzuführen. Zur zusätzlichen Entlastung des Regenwasserkanals bzw. des Vorfluters (vor allem bei Spitzenabflüssen), wird festgesetzt, das von den Grundstückseigentümern ein Rückhaltevolumen von 30l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken zu schaffen ist. Dabei sind alle Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken auszuschöpfen. Hierzu wird der Bau von Zisternen mit einer ganzjähriger Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) und einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen. Lediglich die Zisternenüberläufe dürfen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine entsprechende rechtliche Bindungen wird über die Verkaufsverträge der Baugrundstücke abgesichert.

Das oberhalb der vorgesehenen Wohnbebauung ankommende Außengebietswasser ist über eine naturnah anzulegende Entwässerungsmulde entlang des nördlichen Baugebietsrandes (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und, ohne Schädigung Dritter, in den Regenwasserkanal abzuleiten (hierzu u.a. Sicherung der Leitungsrechte über Baugrundstück erforderlich, siehe Kap. 6.10). Diese Auffang- bzw. Sickermulde stellt aber keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar. Die Entwässerungsmulde ist dabei durch eine ergänzende Bepflanzung, die auch der Standorteingrünung dient, zu sichern (siehe Kapitel 6.11). Das Neubaugebiet „Am Bösenberg“ und somit auch das Plangebiet der Änderungsplanung einschl. der dazugehörigen Außeneinzugsgebiete ist in der gehobenen Erlaubnis zur Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach in den Sulzbach

enthalten (siehe wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid vom 01.10.2001, AZ: 32-2-34.11-220 139/00). Ein zusätzlicher wasserwirtschaftlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

Die vorgenannten Festsetzungen konkretisieren das bestehende Baurecht in der Planfassung von 1972.

### **6.8 Öffentliche und private Grünflächen**

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Garten- und Grünland“ wird auf Grund der Steilhanglage dieses Bereiches erforderlich, da diese Fläche ohne umfangreiche Eingriffe zur Geländemodellierung bzw. zum Geländeabtrag nicht bebaubar wäre. Im Sinne des Erhalt der vorhandenen Geländemorphologie und des aktuellen Bestandes (Dauergrünland) wird die Fläche als innerörtlicher Grünzug festgesetzt.

Der für die angrenzende Wohnbebauung (Bauplatz) erforderliche Ausbau der Erschließungsanlagen (Regenwasser, Schmutzwasser, Wasserleitung, etc.) soll teilweise über diese Grundstücksflächen erfolgen, weshalb entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch vorzusehen sind (siehe Kapitel 6.10).

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

§ 15 BNatSchG schreibt vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erstellte Umweltbericht. Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### **Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

## Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur-)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren stellt eine Änderung des bestehenden Baurechtes von 1972 vor, indem die naturschutzrechtlichen Belange im Sinne des damaligen Rechtsstandes abschließend abgehandelt wurden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die potentielle Überbaubarkeit der Grundstücke mit Flurstücksnummern 62 (teilweise), 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76 (teilweise) und 77 (teilweise) in der Flur 7 in der Gemarkung Herren-Sulzbach aufgehoben (A~1,0 ha), sodass tatsächliche landschaftspflegerische Eingriffe in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild (u.a. Herstellung von Wohnbebauung und Verkehrsflächen) vermieden werden.

Die geplante Versiegelung von Flächen (rechtliche Zulässigkeit über bestehende Bebauungsplanfassung von 1972 gesichert) einschl. der damit verbundenen Folgewirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und das Mikroklima sowie die visuell-ästhetischen Beeinträchtigungen und die Beeinträchtigungen des potentiellen Arteninventars stellen den bedeutsamsten Eingriff der Bebauungsplanänderung dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

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

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet für einen Bauplatz mit max. zwei Wohneinheiten).
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster wird begrenzt.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien und Unterbau zu versehen.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

- Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken mittels Zisternennutzung.
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit der Festsetzung von GRZ und GFZ in Orientierung an der umgebenden Bebauung sowie an der topographischen Lage zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Baufeldfreistellung und Tiefbauarbeiten sollen außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar) beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen vorkommender Reptilienarten zu ermöglichen.
- Fachgerechte Sicherung des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches während der Baumaßnahmen im Sinne der DIN 18920.
- Beseitigung von Gehölzen im Sinne der guten fachlichen Praxis und vor allem unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsruhe (01.10.-28.02.) im Sinne des BNatSchG als Ausführungszeitraum.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (45 Sträuchern, Alternativ: Heckenpflanzung) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme A1 einschl. extensive Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Beseitigung von nicht standorttypischen Nadelgehölzen und Ersatz durch standorttypische Laubbäume (Wildobstbäume, historische Kulturobstsorten der Region) als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt bestehender Laubgehölzstrukturen soweit sie mit der geplanten Grundstücksnutzung vereinbar sind.
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge (Radonvorsorgeklasse II+III).
- Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) gemäß Planeintrag.

Die o.g. Maßnahmen finden entsprechend ihres bodenrechtlichen Bezuges Berücksichtigung im Festsetzungskatalog zum Bebauungsplan „Am Bösenberg“ und somit eine entsprechende rechtliche Bindung. Zudem erfolgt eine Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) entsprechend dem Planeintrag zur rechtlichen Sicherung der vorgetragenen Belange.

#### **6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen**

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets bzw. des Bauplatzes sowie zur Sicherung der Entwässerungskonzeption des Baugebietes werden Leitungsrechte auf den privaten Grundstücksflächen mit den Flurstücks-Nummern 59, 60 und 61 in der Flur 7 in der Gemarkung

Herren-Sulzbach zu Gunsten der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach festgesetzt. Die Trassenführung wurde mit dem Vorhabenträger der Wohnbebauung vorbereitend abgestimmt. Die Grunddienstbarkeit zu den Leitungsrechten ist im Grundbuch rechtlich zu sichern.

#### **6.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Standorteingrünung ist in der festgesetzten Fläche ein ein- bis zweireihiger Gehölzriegel aus mind. 45 heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu pflanzen. Alternativ hierzu ist auch eine Heckenpflanzung aus einheimischen Arten zulässig.

Zur Neustrukturierung des Ortsrandes sind als Ausgleichsmaßnahme A 2 mindestens 5 heimische Obstbäume (Wildobst oder alte Kulturobstsorten) zu pflanzen.

Die Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind der beigefügten Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **6.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Gebüschstreifen) zur Sicherung der Standorteingrünung und Förderung des Arten- und Biotoppotentials nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten, soweit dies mit der Grundstücksnutzung vereinbar ist und extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind vor Beeinträchtigung und Veränderung (bspw. im Zuge von Bauarbeiten) in geeigneter Weise zu schützen. Der Ausfall der Gehölze ist durch eine gleichartige Ersatzpflanzung zu kompensieren.

Die Festsetzung entspricht der Maßgabe, das landschaftspflegerische Konfliktpotential, die mit der Neubebauung der Flächen zu verbinden ist, zu verringern bzw. zu vermeiden.

### **7. Flächenangaben**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ umfassen die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1 (teilweise), 59, 60, 61, 73 (teilweise), 75 (teilweise), 76 (teilweise), 77 (teilweise) und 78 (teilweise). Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ umfasst ca. 0,4 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig aufgelistet:

Baulandkategorie (1. Änderungsplanung)	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Bruttobaulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>3670 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>1.029 m<sup>2</sup></b>	<b>28,03 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet	1.029 m <sup>2</sup>	28,03 %
<b>3. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>617,4 m<sup>2</sup></b>	<b>16,82 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4),	411,6 m <sup>2</sup>	11,21 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ <sub>max</sub> 0,6)	205,8 m <sup>2</sup>	5,60 %
<b>4. Verkehrsflächen (Ringstraße)</b>	<b>1.328 m<sup>2</sup></b>	<b>36,18 %</b>
<b>5. Flächen für Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>565 m<sup>2</sup></b>	<b>15,39 %</b>
<b>6. Grünflächen</b>	<b>748 m<sup>2</sup></b>	<b>20,38 %</b>
a) Privates Garten- und Grünland	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>7. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>1.313 m<sup>2</sup></b>	<b>35,77 %</b>
a) Ausgleichsmaßnahme A1 (in Nr. 5 enthalten)	565 m <sup>2</sup>	15,39 %
b) Ausgleichsmaßnahme A2 (in Nr. 6 enthalten)	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>1.313 m<sup>2</sup></b>	<b>35,77 %</b>
a) Ausgleichsmaßnahme A1 (in Nr. 5 enthalten)	565 m <sup>2</sup>	15,39 %
b) Ausgleichsmaßnahme A2 (in Nr. 6 enthalten)	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>9. Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (Radonvorsorgegebiet)</b>	<b>1.029 m<sup>2</sup></b>	<b>28,03 %</b>
<b>10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b>	<b>262 m<sup>2</sup></b>	<b>7,13 %</b>

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ erfolgt für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 62 (teilweise), 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76 (teilweise) und 77 (teilweise) entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde. Diese Flächen umfassen im Gesamten ca. 1,00 ha und sind zukünftig dem unbeplanten Außenbereich der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach zuzuordnen.

## 8. Hinweise auf Fachplanungen

### Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde die Überprüfung der Radonkonzentration in der Bodenluft erforderlich. Das Gutachterbüro GeoConsult Rein, Oppenheim hat die Erfordernisse der festgestellten Radonkonzentration in der Bodenluft in einer fachlichen Stellungnahme zusammengefasst (September 2014).

### Landespfl ege

Die Berücksichtigung der landespfl egerischen Belange erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel im Rahmen eines Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BNatSchG. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht (September 2015) wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

## 9. 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 der Bebauungsplanänderung „An Bösenberg“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

- **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 30. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), das zuletzt durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **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),
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist,

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 1. Obergeschoss, Zimmer 217, 67752 Wolfstein zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.



## **G Umweltbericht**

Die Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses im Bereich eines bestehenden Baugebietes zu schaffen, das jedoch auf Grund ungünstiger Erschließungsbedingungen (u.a. starke Hangneigung) überwiegend aufgehoben werden soll (Teilaufhebung). Das Planverfahren entspricht somit den Erfordernissen eines nachhaltigen Flächenmanagements der Ortsgemeinde.

Der vorliegende Umweltbericht soll die landschaftspflegerischen Belange, die mit der Bebauungsplanänderung „Am Bösenberg“ in der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach zu verbinden sind, betrachten. Die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel im Rahmen eines Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BNatSchG. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Nach Mitteilung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel (Stellungnahme vom 02.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) ist der Verzicht auf rechtlich zugelassene Eingriffe (Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes) nicht als Kompensationsansatz anrechenbar, da keine realen Maßnahmen damit verbunden sind und in der ursprünglichen Planfassung auch keine Maßnahmen für den Naturschutz und die Landespflege verbindlich festgeschrieben wurden. Jedoch kann in der landschaftspflegerischen Bilanzierung die rechtliche Möglichkeit einer Bebauung dahingehend berücksichtigt werden, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für Flächenversiegelungen notwendig werden.

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung „Am Bösenberg“**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ liegt in nördlicher Randlage der Ortsgemeinde auf einer nach Süden stark abfallenden Hangfläche des Bösenbergs (mittleres Gefälle von ca. 25 %). Die nördlichen Grenzen dieses Plangebiets liegen auf einem Höhenniveau von ca. 315 m üNN und die südlichen Grenzen dieses Plangebiets reichen auf ein Höhenniveau bis ca. 283 m üNN.

Das Plangebiet für die neugeplante Wohnbebauung ist, außerhalb der Ringstraße (asphaltierte Verkehrsfläche), überwiegend als extensive Dauergrünlandfläche entwickelt in der neben dem

punktuellen Aufwuchs verschiedener Laubgehölze (Buchen, Obstbäume, Brombeere, etc.) eine Nadelbaumreihe in Ost-West-Ausrichtung hervorsteht.

Während die westlich anstehenden Wiesenflächen sukzessiv verbuschen, werden die nördlichen Wiesen (Mähwiese) und die östlich angrenzenden Wiesen (Streuobstbestand) extensiv unterhalten. Der südlich des Plangebietes anschließende Siedlungsraum ist als typische Dorfgebietsbebauung mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und (landwirtschaftlichen) Gehöften in maximal zweigeschossiger Bebauung zu verbinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überörtlich von der Bundesstraße B270 kommend über die Kreisstraße K64 (Ortsdurchfahrtsstraße von Herren-Sulzbach) und die in der Ortslage von Herren-Sulzbach abzweigende Ringstraße.

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

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, das der vorwiegenden Wohnnutzung dienen soll. Dabei sind nur 2 Wohneinheiten auf dem Bauplatz statthaft. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird ein Baufenster festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch Vorgaben zur GRZ (0,4), GFZ (0,8) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) definiert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden (zusätzlich Einschränkung: Nebengebäude sind nur eingeschossig bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 2,50 m Traufhöhe zugelassen).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zur Retention zu bringen ist und dann über einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal abzuschlagen ist. Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am nördlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Der Bauplatz ist zum Außenbereich hin einzugrünen, wobei die im Plangebiet bestehenden Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten sind. Lediglich der vorhandene Nadelbaumbestand ist sukzessiv zu entfernen und punktuell durch standorttypische Laubgehölze (bevorzugt werden Wildobst- und Altbobstsorten) im Sinne einer landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandbereiches zu ersetzen (Waldumbau).

Das Planverfahren „Am Bösenberg“ steht im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und korrigiert die ursprünglichen Entwicklungsansätze der Ortsgemeinde aus den 1970er Jahren, die hier ein Allgemeines Wohngebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bösenberg“ (A<sub>Gesamt</sub> ~ 1,4 ha, Plangenehmigung: 14.06.1972) entwickeln wollte in einem ungünstigen Erschließungsbereich. Auf Grund der letztlich fehlenden Grundstücksnachfrage soll der überwiegende Teil des Plangebietes (A ~ 1,0 ha) ersatzlos aufgehoben werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ beträgt nach der Änderungsplanung ca. 0,4 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

<b>Baulandkategorie (1. Änderungsplanung)</b>	<b>Flächenanteile</b>	
	<b>Absolut in m<sup>2</sup></b>	<b>% des Brutto- baulandes</b>
<b>11.Bruttofläche</b>	<b>3670 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>12.Nettoauland</b>	<b>1.029 m<sup>2</sup></b>	<b>28,03 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet	1.029 m <sup>2</sup>	28,03 %
<b>13.Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>617,4 m<sup>2</sup></b>	<b>16,82 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4),	411,6 m <sup>2</sup>	11,21 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ <sub>max</sub> 0,6)	205,8 m <sup>2</sup>	5,60 %
<b>14.Verkehrsflächen (Ringstraße)</b>	<b>1.328 m<sup>2</sup></b>	<b>36,18 %</b>
<b>15.Flächen für Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>565 m<sup>2</sup></b>	<b>15,39 %</b>
<b>16.Grünflächen</b>	<b>748 m<sup>2</sup></b>	<b>20,38 %</b>
a) Privates Garten- und Grünland	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>17.Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>1.313 m<sup>2</sup></b>	<b>35,77 %</b>
a) Ausgleichsmaßnahme A1 (in Nr. 5 enthalten)	565 m <sup>2</sup>	15,39 %
b) Ausgleichsmaßnahme A2 (in Nr. 6 enthalten)	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>18.Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>1.313 m<sup>2</sup></b>	<b>35,77 %</b>
a) Ausgleichsmaßnahme A1 (in Nr. 5 enthalten)	565 m <sup>2</sup>	15,39 %
b) Ausgleichsmaßnahme A2 (in Nr. 6 enthalten)	748 m <sup>2</sup>	20,38 %
<b>19.Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (Radonvorsorgegebiet)</b>	<b>1.029 m<sup>2</sup></b>	<b>28,03 %</b>
<b>20.Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b>	<b>262 m<sup>2</sup></b>	<b>7,13 %</b>

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

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

### **Fachgesetze / Fachgutachten**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, in der derzeit gültigen Fassung) i.V.m. § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 31. August 2015) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit einem erweiterten Umweltbericht eingegangen wird und die im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen beachtet wird.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen vorbereitend 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 anhand ausgewählter Belange bzw. zu erwartender Beeinträchtigungen dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden deutlich heraus gestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz ableiten zu können.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und auf Grund seines Strukturreichtums, seiner Lage am Ortsrand und der bestehenden verkehrlichen Anbindung (u.a. Ringstraße) für die Naherholung im Außenbereich bedeutsam, wobei hier keine örtlich oder überörtlich bedeutsamen Anknüpfungspunkte bestehen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsimmissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet (u.a. saisonale Beeinträchtigungen durch Getreideernte möglich). Zudem ist das Plangebiet potenziell in geringem Umfang durch Geräusche aus unterschiedlichen Schallquellen

vorbelastet. Hierzu zählen als Geräuschquellen in der Umgebung des Plangebietes der landwirtschaftliche Verkehr, der von hier aus die umliegenden Acker- und Grünflächen anfährt, sowie der Straßenverkehr in der Ortslage von Herren-Sulzbach. Zudem sind die Immissionen der angrenzenden Bebauung (u.a. Charakter eines Dorfgebietes) zu beachten.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich seiner Erholungsfunktion und seiner Vorbelastungen bezogen auf das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

## **Bewertung**

### **Erholungsfunktion**

Mit der Entwicklung von nur einem Bauplatz im Plangebiet sowie der Teilaufhebung von ca. 1,0 ha Wohnbauland wird die bestehende, unbebaute Struktur des Ortsrandes weitgehend bewahrt. Maßnahmen wie die Eingrünung des Bauplatzes und die Beseitigung der standortfremden Nadelgehölze fördern eine landschaftsgerechte Siedlungsentwicklung, die auch im Sinne der (Nah-)Erholungsfunktion stehen. Da die zulässige Bebauung nur im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes stehen darf, d.h. hier die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll und allgemein zulässige Ausnahmen wie beispielsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen im Plangebiet nicht möglich werden, bleiben immissionsreiche Nutzungen versagt. Das Ruhe- und Erholungsbedürfnis im Außenraum wird somit berücksichtigt.

### **Straßenverkehrsgeräusche**

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch die Bebauung eines Einfamilienhauses (max. 2 Wohneinheiten) entstehen, vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist augenscheinlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Auf eine detaillierte Untersuchung im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde verzichtet.

### **Luftschadstoffe**

Das Plangebiet ist durch verschiedene Quellen durch Staub vorbelastet. Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat vor allem der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge, hier insbesondere auch der landwirtschaftliche Verkehr. Insgesamt ist die aus dem Fahrverkehr hervorgerufene Staubentwicklung jedoch als gering einzuschätzen.

Verstärkt werden kann die Vorbelastung zudem durch Hausbrand und das übliche Siedlungsgeschehen. Zudem treten saisonal im Zusammenhang mit der Getreideernte (ca. 10-14 Tage pro Jahr) Staubemissionen durch den Erntevorgang sowie das Entladen des Getreides

(Beladen von Fahrzeugen) auf. Diese sind aufgrund des sehr begrenzten Zeitraumes für das Plangebiet und die umgebende Bebauung als verträglich einzustufen.

Von der künftigen Bebauung im Plangebiet sind unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards, moderner Heizanlagen sowie umwelt- und fachgerechter Produktionsabläufe keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Heizanlagen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch den Bauplatz hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes (ein Einfamilienhaus) führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen.

### **Lärm- und Geruchsbelästigung**

Durch den angrenzenden Gebietscharakter (Dorfgebiet) können sich zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ergeben. So können sich durch landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe (Viehhaltung, Dunglager etc.) und zulässige Gewerbebetriebe Belästigungen (Lärm, Geruch) ergeben. Für das Plangebiet muss aber gelten, dass bspw. die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen), u.a. aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen 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. Die Lage des Plangebietes im Ortsrandbereich lässt Wechselwirkungen mit den privilegierten Vorhaben des Außenbereiches (vgl. § 35 BauGB) erwarten, die von den Einwohnern des Plangebietes hingenommen werden müssen. Auf eine detaillierte Untersuchung wird verzichtet.

Demgegenüber werden im Plangebiet keine Lärm- und Geruchsbelastungen entstehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung (Mensch) führen, da entsprechende immissionsintensiven Nutzungsarten wie beispielsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen im Bebauungsplan versagt werden. Durch die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände werden u.a. lärmindernde bzw. lärm-dämpfende Strukturen zum südlich anstehenden Siedlungsbestand bewahrt.

Auf eine detaillierte Untersuchung im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde im Hinblick auf den Gebietscharakter der angrenzenden Nutzungen und der beabsichtigten Planung verzichtet.

### **Nachhaltiges Flächenmanagement**

Mit der Teilaufhebung Baugebietes „Am Bösenberg“ wird ein in den 1970er Jahren ausgewiesenes Wohngebiet in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha aufgegeben, sodass die damit in Verbindung stehende Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach einschl. der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Menschen (Immissionen durch Quell- und Zielverkehr, visuell-ästhetische Beeinträchtigungen durch Bebauung offener Hangstrukturen ohne gezielte Eingrünung, allgemeine Siedlungstätigkeit) versagt bleiben.

### **Radon**

Im Plangebiet wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, September 2014). Die festgestellte Radonkonzentration im Plangebiet ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen, für Gebäude ohne Unterkellerung werden sogar Radonvorsorgemaßnahmen gemäß "Radonvorsorgeklasse III" empfohlen. Es werden somit verschiedene (bauliche) Schutzmaßnahmen nötig um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet zu gewährleisten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kann unter Berücksichtigung der Schutzempfehlungen ausgeschlossen werden. Da es keine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt, liegt die Umsetzung der Empfehlungen im Ermessen der Bauherren.

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

Auf der 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

Eine Bestandsaufnahme, bei der die Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb und in den Randbereichen des Plangebietes aufgenommen wurden, erfolgte im Sommer 2015 und ist im Bestands- und Konfliktplan dargestellt. Insbesondere wurde im Rahmen der tachymetrischen Geländeaufnahme zwischen Laub- und Nadelbäumen unterschieden. Die Bestandsaufnahme besitzt einen räumlichen Umfang von ca. 100-200 m um den tatsächlichen Eingriffsraum (geplante Wohnbebauung) und orientiert sich am direkten Wirkradius des Planvorhabens. Auf eine gezielte floristische bzw. vegetationskundliche Aufnahme wurde verzichtet. Die Maßstäblichkeit der Bestandsaufnahme wird in der nachfolgenden Beschreibung der

Biotoptypen in Bezug gesetzt. Besonderheiten bzw. Auffälligkeiten, die durch die Biotoptypenbeschreibung gemäß der Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Stand: 05.01.2012) nicht erfasst werden, werden entsprechend dem Erfordernis benannt. Folgende Einheiten (Biotoptypen) bzw. Flächennutzungen wurden für die direkten Eingriffsflächen erfasst:

- **EA1 – Fettwiese, Glatthaferwiese:** (mehrschürige) Wiesenflächen ggf. mit intensiver Düngung (Mähwiesen), Besatz wird von Arten wie Gewöhnlichen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rispengras (*Poa*), Weiche Tresse (*Bromus hordeaceus*), Rotschwengel (*Festuca spec.*), Quecke (*Agropyron repens*), Acker-Fuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Luzerne (*Medicago sativa*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), verschiedenen Brennesselarten (*Urtica spec.*) sowie vereinzelt in Randbereichen auch Kornblume (*Centaurea cyanus*) und Klatschmohn (*Papaver rhoeas*) geprägt; während die Flächen oberhalb der Ringstraße überwiegend intensiv unterhalten werden befindet sich der südliche Teilbereich des Biotopes (d.h. Flächen unterhalb der Ringstraße) teilweise in der Übergangsphase zur sukzessiven Verbuschung (v.a. Brombeere, Hainbuche) auf Grund der extensiven Unterhaltung bzw. Nutzungsaufgabe;



Abbildung 1: Blick auf den direkten Eingriffsraum (geplanter Bauplatz) von der Ringstraße, eigene Aufnahme vom 07.07.2015



- **BA1 – Feldgehölz mit einheimischen Baumarten:** im westlichen Untersuchungsbereich liegendes Gehölzbiotop; dominiert durch Straucharten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Pflaume (*Prunus spec.*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); durchsetzt von verschiedenen Laubbäumen (Kirsche, Apfel, Walnuss, Feldahorn, Hainbuche, Eiche) mit mäßigem bis starkem Baumholz, Gehölzbiotop mit dichtem Besatz/Unterwuchs;
- **BA2 – Feldgehölz mit gebietsfremden Baumarten:** bestandsprägende Arten sind Douglasie (H ~ 10 m, StD 20-30 cm) mit geringem Alt- und Totholzanteil, Gehölzbiotop wird vereinzelt von Kirschbäumen (*Prunus domestica spec.*) mit mäßig bis starkem Baumholz (STD 10-20 cm) durchsetzt,
- **BB2 – Einzelstrauch:** verschiedene Einzelsträucher bis zu einer Wuchshöhe von ca. 3,0 m üGOK in Einzellage auf Wiesenfläche, Arten wie Pflaume (*Prunus spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), und Eiche (*Quercus spec.*), gesonderte Kartierung bei überwiegend flächigem Aufwuchs durch Verbuschung (vgl. BA1);
- **BD3 – Gehölzstreifen:** linear ausgebildete Gehölzstreifen entlang von Wegflächen in teilweise stärker geneigten Böschungflächen, Biotop wird von strauchartigen Pflaumenbesatz (*Prunus spec.*) dominiert, im Unterwuchs finden sich u.a. auch Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Eichenarten (*Quercus spec.*), im südlichen Bereich der Ringstraße mit Obstbäumen (Kirsche STD 30 cm, Walnuss STD 30 cm) durchsetzt
- **BF3a – Einzelbaum:** landschaftsbildprägender Einzelbäume im Offenlandbereich (Insellage); vorwiegend Obstbäume (Kirsche, Pflaume), STD 20-40 cm, ohne erkennbare Baumhöhlen, tw. starkes Baumholz,
- **BF3b – Einzelbaum, abgestorben:** landschaftsbildprägender Einzelbäume im Offenlandbereich (Insellage), Baum abgestorben, STD < 10 cm, ohne Alt- und Totholz, ohne Baumhöhle;
- **HJ1 – Zier- und Nutzgarten:** Zier- und Nutzgärten im Vorgartenbereich sowie im rückwärtig erschlossenen Grundstücksbereich der angrenzenden Wohnbebauung, die vor allem entlang der Grundstücksgrenzen (parallel zur Einfriedung) mit Einzelbäumen und Sträuchern heimischer und gebietsfremder Arten abgepflanzt sind (keine gesonderte zeichnerische Darstellung). Kleinteilig sind Steingärten, offene Mauerstrukturen und Wegführungen (Pflaster, Beton) zu finden. Soweit nicht gärtnerisch angelegt (hauptsächlich Blumengärten), sind vor allem gräserdominierte und artenarme Rasenflächen (mehrmaliger Schnitt pro Jahr) in den Ziergärten zu finden;
- **HK2 – Streuobstwiese:** gräserdominierte Fettwiese entsprechend der Ausprägung von EA1 mit Obstbaumbesatz, überwiegend schwaches Baumholz (STD bis 15 cm) ohne Baumhöhlen oder Totholzanteile, Artenbesatz mit div. heimischen Kulturobstsorten (u.a.

- Kulturapfel, Süßkirsche, Birnbaum, Zwetschge, Walnuss);
- **HN1 – Gebäude:** Hauptgebäude (Wohngebäude, große Scheunen / Stallungen) in angrenzendem Siedlungsraum mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und traufständigem Satteldach im Sinne der Gebietskategorie eines Dorfgebietes, Nebengebäude wurden nicht gesondert erfasst (untergeordnete Grundfläche gegenüber Hauptgebäuden) und sind in der Bewertung zu berücksichtigen;
  - **HN2 – Trockenmauer:** Trockenmauer zur Sicherung der Böschungsfäche, tw. auch mit Beton verputzt, überwiegend mit Efeu und Gras überwachsen;
  - **HT1 – Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad:** befestigte Hof- und Siedlungsflächen (vorwiegend Pflaster- und Betonflächen) zur inneren Erschließung der Grundstücke;
  - **VA3 – Gemeindestraße:** asphaltierter Straßenkörper „Ringstraße“ (b ~ 4,0 m) mit Haupterschließungsfunktion für das Neubaugebiet „Am Bösenberg“;
  - **VB2 – Feldweg, unbefestigt:** Grasweg mit Haupterschließungsfunktion für Landwirtschaft und Naherholung, artenarmer Besatz aus weitgehend ruderalisierten und störungsempfindlichen Arten, im Bereich des NBG "Am Bösenberg"

#### Biotoptypen - Bewertung

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsraum überwiegend anthropogen beeinflusste Gesellschaften besitzen, was insbesondere auf die dominierende landwirtschaftliche Nutzung sowie das Siedlungsgeschehen (Art und Intensität) im Eingriffs- und Untersuchungsraum zurück zu führen ist, wie auch der dem Umweltbericht beiliegende Bestands- und Konfliktplan (siehe Pkt. 5.0 Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht) zeigt.

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. 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
Biototypen	Vielfalt der Biototypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach LNatSchG/BNatSchG

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopsschutzes
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, Biototyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biototyp 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, Biototyp 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, Biototyp 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, Biototyp 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

Der Eingriffsraum ist zusammenfassend mit einem mäßigem Biotopwert (Stufe 1) zu bewerten, da die extensive Unterhaltung der Wiesenfläche zwar mit wesentlichen ökologischen Funktionen verbunden ist, jedoch die Störgradsystematik auf Grund der angrenzenden Nutzungen (u.a. Siedlungsgeschehen) und Strukturen (u.a. Baumreihe mit gebietsfremden

Baumarten [Douglasie]) eine standorttypische Entwicklung der Fläche verhindert. Die westlich des Eingriffsraums anstehenden Wiesenflächen sind, auf Grund des fortgeschrittenen Sukzessionsstadiums (Verbuschung) von höherer Bedeutung und bilden im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstbeständen und Gehölzstreifen bedingt wertvolle Biotopstrukturen (Stufe 2). Wenn gleich ausgeprägte Band- und Saumstrukturen fehlen, so sind diese Biotoptypen bedeutsam für die örtliche Vernetzung der Tierarten und können u.a. auch für die Ausbreitung seltener Pflanzenvorkommen (u.a. Ackerwildkräuter) begünstigen.

Mit einer gezielten Aufwertung der Halboffenland- und Offenlandbiotope durch Extensivierung der Flächennutzung könnten kurzfristig die Wertstrukturen der gesamten Biotopkulisse um mind. 1 Wertstufe gesteigert werden. Des Weiteren würde auch eine gezielte Waldumbaumaßnahme im Eingriffsraum (Umwandlung von standortfremden Nadelgehölzbestand in Laubbaumbestand, hier zielführend: Streuobstbestand) die Aufwertung der Biotopstrukturen bedingen.

Durch das Planvorhaben ergeben sich Eingriffe in den Boden und die damit verbundenen Vegetationsstrukturen.

Verschiedene Einzelbäume (u.a. Nadelbäume wie Douglasie) müssen zur Herstellung des Bauplatzes beseitigt werden. Die übrigen Bestände sind entsprechend der Kennzeichnungen im Bebauungsplan im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen. Die erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten sind entsprechend der guten fachlichen Praxis auszuführen. Dabei ist der Ausführungszeitpunkt, d.h. die Vegetationsruhe (01.10.-28.02. eines jeden Jahres) zu beachten. Zudem geht mit der Versiegelung der Flächen der Verlust von artenarmen, gräserdominierten Wiesenflächen einher, der in geeigneter Weise zu kompensieren ist.

### Fauna

In der weiteren Auseinandersetzung erfolgt im Sinne der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG eine verkürzte Potentialabschätzung des Artenvorkommens im Untersuchungsraum (Indikatorarten: besonders schützenswerten Arten, gefährdete und seltene Tierarten, landkreiskennzeichnende Tierarten) auf Grund der vorhandenen Lebensraumtypen im Untersuchungsraum (siehe o.g. Auseinandersetzung zu Biotoptypen). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen und Erhebungen vorgenommen, sondern die Untersuchung des Planungsraumes basiert auf Annahmen, Zufallsbeobachtungen sowie Datenrecherche und Literaturlauswertung (u.a. Planung vernetzter Biotope, Artefakt: TK 25-Nr. 6311 Lauterecken).

Auf Grund der Lage und Struktur des Untersuchungsraumes kann davon ausgegangen werden, dass Artengruppen wie Libellen, Lurche/Amphibien, Fische und Weichtiere aufgrund

fehlender Biotopausstattung im Untersuchungsraum (u.a. keine Reproduktionsstandorte im Untersuchungsraum, da überwiegend wassergebundene Arten) nicht vorkommen und in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt werden müssen.

Es stehen somit Käfer, Schmetterlinge, Kriechtiere/Reptilien, Vögel, Säugetiere und Fledermäuse als relevante Artengruppen in der nachfolgenden Auseinandersetzung im Vordergrund. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die typischen Tiere der Kulturlandschaft (siehe Messtischblatt TK 25-Nr. 6311 Lauterecken) in dem kleinflächigen Planbereich zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten. Für das Artenpotential bedeutsame Biotopstrukturen im Untersuchungsraum sind vor allem die:

- Feldgehölzstreifen mit einheimischen Baumarten / Gehölzstreifen / Einzelsträucher/-bäume,
- Streuobstbestände,
- Dauergrünlandflächen (Glatthaferwiese),
- Zier- und Nutzgärten sowie
- Trockenmauern.

Diese Biotope dürften eine große Bedeutung für einzelne Arten als Ausbreitungsbereich bzw. potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen. Dabei wird angemerkt, dass mit der Nähe zum angrenzenden Siedlungsbestand eine Bewegungsunruhe zu verbinden ist, die vor allem für scheue Arten beschränkend wirkt.

Als potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum wären naturraumtypische Arten wie Feldhase (*Lepus europaeus*), Rotfuchs (*Vulpes Vulpes*), Eichhörnchen, Marderarten (*Mustelidae*), Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*), Feldmaus (*Microtus arvalis*) oder ggf. Wildkanninchen (*Oryctolagus cuniculus*) zu nennen. Auch mittlere und große, wildlebende Säugetierarten (Rot- und Schwarzwild) dürften hier zumindest zum Durchzug bzw. zur Nahrungsaufnahme erwartet werden.

Vorkommen von streng geschützten und bodenlebenden Säugetierarten wie Biber (wassergebundene Art), Fischotter (wassergebundene Art), Feldhamster (bevorzugt Lössboden), Luchs (zusammenhängende, große Waldflächen) und Wildkatze (zusammenhängende, große Waldflächen) sind aufgrund der besonderen Ansprüche an die Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Jedoch könnte die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in den Feldgehölzstrukturen (mit heimischen Baumarten) westlich des Eingriffsbereiches (Entfernung ca. 75-100 m) vorkommen. Die Haselmaus bevorzugt Lebensräume mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt. Geeignete Lebensräume sind u.a. strukturreiche Feldhecken und Gebüsche im Brachland. Die geeignetsten Lebensräume haben eine arten- und blütenreiche Strauchschicht. Haselnüsse sind eine sehr begehrte Nahrung, Haselmäuse kommen aber auch in Wäldern und Hecken vor, in denen es keine Haselsträucher gibt. Auf Grund der Entfernung des Eingriffsraums zu den potentiellen Lebensraumstrukturen der Haselmaus (Entfernung ca. 75-100 m) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu

erwarten, wenn die mit den Erschließungs- und Bauarbeiten verbundenen Störwirkungen (überwiegend temporäre Beeinträchtigungen wie Erschütterungen, Lärm, Bewegungsunruhe) der Maßstäblichkeit des Vorhabens entsprechen und räumlich auf das tatsächliche Baufeld beschränkt bleiben.

Des Weiteren ist für den näheren Untersuchungsbereich auch das Vorkommen von Fledermausarten zu erwarten wie z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) oder Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*). Insbesondere könnten Feldgehölze mit Baumhöhlen, Nebenanlagen und „Unterstände“ des angrenzenden Siedlungsraumes für Sommerquartiere oder Wochenstuben dienen. Entsprechende Quartiere sind jedoch nicht bekannt. Der Eingriffsraum und die direkt angrenzenden Flächen dürften vor allem als Jagdlebensraum einzelner Arten bedeutsam sein. Lineare Strukturen wie die vorhandenen Gebüschstreifen, Feldgehölze und Streuobstbestände stellen dabei zu beachtende und zu erhaltende Biotopkomplexe dar.

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum und teilweise auch im Abgleich mit dem LANIS nachgewiesene Vogelarten sind auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen bspw. Admiral (*Vanessa atalanta*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Ammerarten (*Emberiza spec.*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Baum- und Wiesenpieper (*Anthus spec.*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Grünfink (*Chloris chloris*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Hohltaube (*Columba oenas*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Haussperling (*Passer domesticus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Star (*Sturnus vulgaris*), Schwalben (*Hirundinidae spec.*), Hänfling (*Carduelis cannabina*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Grünspecht (*Picus viridis*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Waldkauz (*Strix aluco*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*) oder Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) zu erwarten.

Die vorhandenen Feldgehölz- und Gebüschstrukturen sollten vor allem für Singvögel und Gebüschbrüter (u.a. Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer, Grünfink, Rotkehlchen, etc.) relevant sein als Deckungs- und Schutzbereich, weshalb diese Arten zusammen mit den allgemein vorkommenden Offenlandarten und verschiedenen Kulturfolgern (u.a. Schwalbenarten wie Mauersegler) auch schwerpunktmäßig den Eingriffsraum frequentieren

dürften. Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit bestandsprägender Wirkung für eine lokale Vogelpopulation sind auf Grund der Kleinräumigkeit des Eingriffsraumes nicht zu erwarten.

Darüber hinaus könnten auch Greifvögel wie Habicht (*Accipiter gentilis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Falken (Baumfalke, Wanderfalke), Uhu (*Bubo bubo*) oder Rotmilan (*Milvus milvus*) zum Durchzug oder zur Nahrungssuche im Untersuchungsraum vorkommen. Entsprechende Horststandorte sind im Untersuchungsbereich und den angrenzenden Biotopstrukturen jedoch nicht bekannt.

Der Kranich (*Grus grus*) und der Weißstorch (*Ciconia ciconia*) könnten als Zugvögel ebenfalls im Untersuchungsraum beobachtet werden, da das nahegelegene Glantal als regionaler Verdichtungskorridor für den Vogelzug gelten muss.

Für streng geschützte Reptilienarten wie Europäische Sumpfschildkröte, Würfelnatter, Westliche Smaragdeidechse scheinen die vorhandenen Biotopstrukturen eher ungünstig. Demgegenüber schließen die vorgefundenen Habitate im Untersuchungsraum (u.a. Saumstrukturen, Böschungen, offene Schotterflächen, überwachsene Trockenmauern) das potentielle Vorkommen von Zauneidechse (*Lacerta agilis*, potentiell Vorkommen an sonnenexponierten, trockenwarmen Lebensräumen mit offenen Bodenstellen), Mauereidechse (*Podarcis muralis*, potentiell Vorkommen in trockenwarmen Gebieten mit felsig-steinigen Standorten) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*, potentiell Vorkommen an extensiven Weinbergen, Kalkmagerrasen mit Felsen, Gebüsch und Gehölzrändern) als besonders streng geschützte Arten nicht aus. Wenngleich klassische, sonnenexponierte Lagen mit einer entsprechenden Biotopausstattung zu fehlen scheinen, so könnten diese Arten im Untersuchungsraum vorkommen. Im Eingriffsbereich selbst finden sich jedoch keine Anzeichen eines entsprechenden Artenvorkommens. Die Kleinräumigkeit der Maßnahme lässt auch eine bestandsprägende Beeinträchtigung nicht erwarten. Zur weiteren Konfliktvermeidung wird empfohlen, die Baufeldfreistellung und die Tiefbauarbeiten außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar) zu beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen vorkommender Reptilien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Situation derzeit den uneingeschränkten Beginn von Arbeiten ermöglichen würde.

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Schmetterlings- (v.a. Tagfalterarten wie Kleiner Fuchs, Bläulinge, Zitronenfalter, Baumweißling, Spanische Flagge, etc.) und Heuschreckenarten (Beißschrecke, Grashüpfer, Grünes Heupferd), die vor allem auch trockene und magere Habitate bevorzugen, möglich. Da der Eingriffsbereich überwiegend grasig und blütenarm ist, dürften bestandsprägende Strukturen für die o.g. Artengruppen außerhalb des voraussichtlichen Eingriffs- und Wirkraumes liegen. Mit der Wohnbebauung dürfte auch die Herstellung von Nutz- und Ziergartenflächen einhergehen, die in der Regel

blütenreichen Charakter besitzen und deshalb vor allem die Ausbreitung von Schmetterlingsarten begünstigen.

Vorkommen von streng geschützten Käferarten wie Schmalbindiger Breitflügeltaumelkäfer (*Graphoderus bilineatus*), Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) sind nicht zu erwarten und in der Auflistung der potentiell vorkommenden Käferarten für das Messtischblatt TK 25-Nr. 6311 Lauterecken nicht benannt.

#### Fauna- Bewertung

Für den Untersuchungsraum wird ein insgesamt durchschnittliches Arteninventar erwartet, dass dem örtlichen Erwartungshorizont entsprechen dürfte.

Für die Artengruppen bodenlebende Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Schmetterlinge und Käfer ist der Eingriffsraum (überbaubare Grundstücksfläche) von durchschnittlicher bis untergeordneter Bedeutung hinsichtlich ihrer Ausbreitung. Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten dieser Artengruppen sind im Eingriffsraum nicht zu erwarten, jedoch kann das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population in den angrenzenden Biotopen nicht ausgeschlossen werden. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe (Versiegelung, Beseitigung von Einzelbäumen [Nadelbäume]) und Nutzungen (Siedlungstätigkeit durch einen Bauplatz, Quell- und Zielverkehr) dürften zu keiner Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Arten führen, wenn insbesondere lineare Leit- bzw. Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Waldrandbereiche) um das Plangebiet erhalten bleiben und entsprechende wertgleiche Kompensationsmaßnahmen (u.a. Erhalt des Grünmasseanteils) formuliert würden. Die ökologische Lebensraumfunktion bliebe im Gesamtzusammenhang gewahrt und würde vor allem im Zuge der Beseitigung der Nadelholzbestände aufgewertet.

Das Vorkommen von Reptilienarten dürfte im Untersuchungsraum auf die Arten Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter beschränkt bleiben. Wenngleich klassische, sonnenexponierte Lagen mit einer entsprechenden Biotopausstattung zu fehlen scheinen, so könnten diese Arten im Untersuchungsraum vorkommen. Im Eingriffsbereich selbst finden sich jedoch keine Anzeichen eines entsprechenden Artenvorkommens. Die Kleinräumigkeit der Maßnahme lässt auch eine bestandsprägende Beeinträchtigung nicht erwarten. Zur weiteren Konfliktvermeidung wird empfohlen, die Baufeldfreistellung und die Tiefbauarbeiten außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar) zu beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen vorkommender Reptilien zu ermöglichen.



Zusammenfassend ist dem Schutzgut Fauna im Untersuchungsraum eine mittlere Bedeutung einzuräumen. Ansätze der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind insbesondere:

- fachgerechte und sorgsame Durchführung der Erschließungsarbeiten,
- Erhalt und Herstellung linearer Gebüschstrukturen und blütenreicher Säume,
- Beseitigung standortfremder Nadelgehölze (Douglasie) bei gleichzeitiger Entwicklung von Streuobstbeständen (Wildobst, standorttypische Altbstsorten),
- Beginn der Baufeldfreistellung und Tiefbauarbeiten außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar).

### 2.1.3 Schutzgut Boden

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

Die geologischen Gegebenheiten in der Planungseinheit ‚Glan-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.

Die Geologie des Untersuchungsgebiets wird lt. den Angaben des Radongutachtens von GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014) wird durch die Gesteinshorizonte der Jeckenbach-Subformation und der Odernheim-Subformation ausgebildet, die wegen Ihrer ähnlichen Ausprägung zur Meisenheim-Formation zusammengefasst werden. Das Schichtenverzeichnis der Handbohrungen für die Radonuntersuchung bestätigt einen insgesamt felsigen Untergrund mit dicht anstehenden Sandsteinformationen:

Bohrung	X ETRS89 UTM32N	Y ETRS89 UTM32N	Tiefenangaben in cm	
HSB1	393782	5500761	0-20	Oberboden, lehmiger Sand
			20-55	Siltsteine, sandig, verwittert (verlehmt), gelblich-braun bis rotbraun, rostfleckig
			55-100	Siltsteine/(Sandsteine), gräulich-rot, beim Bohren zerrieben (55-90),
			90-100	festе Bank, mit Pürckhauer vorzertrümmert
HSB2	393789	5500753	0-40	Schluffiger Sand, orangebraun-gelblich mit hellen Sandsteinbröckchen (Ø 2-3 cm)
			40-80	Siltstein mit Sandsteinbruchstücken, verwittert, grau-braun-rötlich
			80 cm	Bohrung sitzt bei 80 cm auf Sandsteinbank auf (Endteufe)

**Abbildung 2: Schichtenverzeichnis der Handbohrungen im Zuge der Ausarbeitung des Radongutachten durch GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014)**

Die anstehenden Böden außerhalb der versiegelten Bereiche bzw. vorhandenen Verkehrsflächen (u.a. Ringstraße einschl. Zufahrt in das Baugebiet) unterliegen nur einer geringen Belastung des aktiven Bodenlebens. Gesunder Boden bietet hier Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere, die bei der Umwandlung von Stoffen innerhalb der einzelnen Stoffkreisläufe im Naturhaushalt mitwirken. Eine Bodenbelastung, womit gleichzeitig auch eine Belastung des lokalen Wasserhaushaltes verbunden ist, ergibt sich allein nutzungsbedingt und ist somit eher gering. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der Nähe zum Verkehrsraum, die ebenfalls gering erscheint. In den unversiegelten Bereichen ist dem Boden somit eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzugestehen. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Neuversiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung. Dabei ist jedoch anzumerken, dass die Böden dem rechtlichen Status des bestehenden Bebauungsplanes folgend teilweise bereits als überbaubar gelten müssen und somit keine Flächenneuversiegelung mit der Änderungsplanung vorbereitet wird. Demgegenüber besitzen die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen keine Bedeutung mehr für den Bodenhaushalt, da der Bodenaufbau hier stark beeinträchtigt ist.

### Bewertung

Mit der Änderungsplanung wird die überbaubare Fläche räumlich nochmals konkretisiert, eine Neuversiegelung der Flächen wird auf Grundlage des bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Bösenberg" ( $A_{\text{Gesamt}} \sim 1,4$  ha, Plangenehmigung: 14.06.1972) nicht vorbereitet. Hinzu kommt die Teilaufhebung von ca. 1,0 ha Wohnbauland im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

### 2.1.4 Wasser

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

Im direkten Untersuchungsraum befinden sich keine (Oberflächen-)Gewässer. In einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie) befindet sich in südlicher Richtung der Sulzbach, der als Gewässer III. Ordnung, die Talniederung der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach nachzeichnet und ein Zufluss des Glans (Gewässer II. Ordnung, naturraumprägendes Gewässer) ist. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Sulzbach.

Aussagen zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aufgrund der Hanglage ist von einem relativ niedrigem Grundwasserspiegel auszugehen. Der mit der Landwirtschaft im Zusammenhang stehende Stoffeintrag (Säure, Nitrate o.ä.) in den Boden und damit auch in den Wasserhaushalt führt zu einer mäßigen Vorbelastung des Grundwassers.

Der Untergrund wird wahrscheinlich durch ein diffuses Hang- und Schichtenwasservorkommen bestimmt, das zwischen den einzelnen Gesteinshorizonten verläuft.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit unkontrolliert entsprechend der Morphologie in südliche Richtung zum geländetiefsten Punkt. Es ist anzunehmen, dass Meliorationen durch Drainagen und Gräben das überschüssige Wasser schneller abführen als dies natürlich zu erwarten wäre. Hierdurch kann es dabei zu kurzzeitigen Spitzenabflüssen in den Vorflutern kommen.

Die bestehende Nutzung der Flächen bedingt kleinteilig bereits Bodenverdichtungen und eine Reduzierung der wasserhaltenden Kräfte im Bereich der Überbauung (u.a. Verkehrsflächen). Grundsätzlich besitzen die vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch eine enorme Bedeutung mit Bezug auf die wasserhaltenden Kräfte (Oberflächenabfluss). Sie können Wasser länger und in größerer Menge binden, als eine vergleichbare Freifläche. Der Oberflächenabfluss von Regenwasser wird minimiert, da das Wasser im Boden und durch die Phytomasse (Blätter, Wurzeln) gespeichert werden kann. Die Evaporation sinkt aufgrund der Beschattung des Bodens durch die Vegetation (allerdings steigt die Transpiration). Die Abflussrate ist geringer gegenüber Offenland- und vor allem Siedlungskomplexen.

Dem Schutzgut ist eine mittlere Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

### Bewertung

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung zu erwarten. Durch eine möglichst umfangreiche Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet (u.a. Anlegen von Zisternen,

Entwässerungsmulden) kann hier der notwendige Ausgleich geschaffen werden. Zudem wird durch die Überplanung des Baugebiets eine gesteuerte Siedlungsentwässerung nach aktuellen Maßstäben vereinbart.

Durch die Teilaufhebung des Neubaugebietes "Am Bösenberg" (A ~ 1,0 ha) werden voraussichtliche wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen, die mit einer Flächenversiegelung einhergingen, vermieden.

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

Das Klima der Planungseinheit ‚Glan-Alsenz-Höhen‘ ist v.a. in den größeren Tälern trocken warm getönt; sein Einfluss macht sich auch noch in den Seitentälern bemerkbar. Bei Höhenlagen zwischen 330 bis 460 m ü. NN werden jährliche Niederschlagsmengen von 650-750 mm und eine Jahresmitteltemperatur, die zwischen 8 und 9°C schwankt, erreicht. Die Apfelblüte (Vollfrühling) liegt zwischen dem 5. und 10. Mai.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Außenraum auf einem topographischen Hochpunkt. Die Einflüsse der benachbarten Bebauung auf das Klima sind sehr gering und wirken sich in Form von geringen Schadstoffanreicherungen und eines ausgeglichenen Temperaturganges mit leicht erhöhten Temperaturen aus. Das Lokalklima ist insgesamt geprägt durch die relativ günstige naturräumliche Lage im Sulzbachtal.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich aus den bereits angesprochenen Staubimmissionen im Rahmen der Landwirtschaft, die allerdings nur temporär auftreten. Insgesamt ist diese Vorbelastung jedoch als gering zu beurteilen.

### **Bewertung**

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auf Grund von Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe (1 Bauplatz) und der Begrenzung der räumlichen Verdichtung nicht zu erwarten. Zudem werden auf die klimabildenden Faktoren wie Luftaustausch (Frischlufzufuhr, Kaltluftschneisen) sowie Schadstoffgehalt und Staubkonzentration der Luft keine negativ nachhaltigen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben erwartet.

Durch die Teilaufhebung des Neubaugebietes "Am Bösenberg" (A ~ 1,0 ha) werden voraussichtliche lokalklimatische Beeinträchtigungen, die mit einer Flächenversiegelung einhergingen (u.a. Strahlungswärme), vermieden.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet bzw. der Untersuchungsraum wird als Teil des Landschaftsraums „Meisenheimer Höhen“ (193.12) entsprechend den charakteristischen Zügen einer

offenlandbetonten Mosaiklandschaft zugeordnet.

Die Meisenheimer Höhen erstrecken sich westlich über dem Glantal als durchschnittlich um 330 m hohe Fläche, die von einer Reihe von Glan-Nebenbächen zerschnitten wird. Erdgeschichtlich gesehen handelt es sich hierbei um Reste eines älteren und breiteren Glantals. Der überwiegend offene Höhenzug vermittelt den Eindruck einer Hochfläche mit meist flachen Hügeln, die nur im unteren Talabschnitt etwas steiler werden. Aufgrund der landbaulichen Eignung sind die Meisenheimer Höhen bis auf Waldreste an steilen Talflanken und einzelnen Kuppen gerodet und landwirtschaftlich genutzt. Grünland ist auf flachere Hänge beschränkt. Vor allem im Osten im Übergang zum Glantal werden die Hänge durch Streuobst gegliedert. Einige Steilhänge in Seitentälern des Glans wurden bis in jüngere Zeit noch weinbaulich genutzt, sind aber heute verbuscht.

Für offenlandbetonte Mosaiklandschaften typische und im Hinblick auf ihre landschaftsgestalterische und identitätgebende Wirkung hervorzuhebende Elemente sind u.a.:

- Bäche und bachbegleitende feuchte Täler oder Mulden mit Grünlandbändern sowie Ufergehölzen;
- Hanglagen mit einer sich vom übrigen Landschaftsraum abhebenden Vielfalt z.B. durch hangparallele Terrassierung, Trockenmauern, Böschungen, Hohlwege, raumbildende Gehölzstrukturen, Streuobst, blütenreiche Magerwiesen usw.;
- Talhänge mit markanten Felsformationen und Niederwäldern, lokal Trockenwälder und Blockhaldenwälder;
- vielgestaltige Waldränder;
- Relikte historischer Nutzungsstrukturen wie Heiden, Huteweiden und Halbtrockenrasen;
- Alleen oder Baumreihen entlang von Straßen;
- strukturreiche Gürtel um die Ortslagen mit Gärten, Streuobst, Gehölzen, Grünland.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der Wechsel zwischen Offenland (Ackerland, Dauergrünland), anschließenden Feldgehölzstrukturen sowie Wohnbebauung markant ist. Zudem ist der Bezug zum Sulzbachtal beachtlich. Die wechselhafte Geländemorphologie und die damit teilweise verbundene Ausprägung von Kerbtälern (tw. mit Gewässerstrukturen) bereichert die Vielfalt des Landschaftsbildes und lockert vor allem die monotonen Offenlandbereiche auf. Die Hangflächen sind weitgehend von Einzelbäumen und wegbegleitenden Gehölzstreifen strukturiert.

Neben den bestehenden Freileitungen im angrenzenden Siedlungsbereich befinden sich im direkten Untersuchungsraum keine weiteren Hochbauten, die das Plangebiet überprägen.

Auf Grund der Höhenlage ist das Plangebiet bei guter Sicht von verschiedenen Punkten der Gemarkung erkennbar, jedoch ohne eine überörtliche Wirkung zu entfalten. Dabei wirken die vorhandenen Nadelholzstrukturen (Douglasienbestand) standortfremd und beeinträchtigen das natürliche Landschaftsbild bzw. Ortsrandgefüge.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind im Betrachtungsraum von

durchschnittlicher Bedeutung und entsprechen der örtlichen Ausprägung der Kulturlandschaft ohne nennenswerte Beeinträchtigungen.

### **Bewertung**

Bei Erhalt der heimischen Gehölzstrukturen, Eingrünung des offenen Siedlungsrandes und Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Kubatur der künftigen Bebauung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Das Plangebiet dürfte zur Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers beitragen.

Die Beseitigung einzelner Nadelbaumbestände und der gleichzeitige Ersatz durch Laubbäume (v.a. Wildobstbäume und Altbstsorten) bedeuten einen lokalen Wertgewinn des Landschaftsbildes.

Zudem wird eine Zersiedelung des Landschaftsbildes durch die Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) vermieden.

### **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.

Für das Plangebiet lassen sich solche Güter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen und von den relevanten Behörden wurde im Zuge der maßgeblichen Behördenbeteiligungen im Bebauungsplanverfahren kein entsprechendes Kultur- bzw. Sachgut gemeldet. Eine besondere Berücksichtigung muss nicht erfolgen. Dennoch ist auf die Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird (Bodendenkmäler etc.).

### **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 – rechtlich bereits zulässige – Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Beseitigung vorhandener Nadelbaumbestände (Douglasie) verstärkt diesen Effekt. Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima auszugleichen (u.a. Pflanzung von Obstbäumen), womit auch positive Folgewirkungen für den Arten- und Biotoppotential und das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) verbunden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Zudem sollte die Baufeldfreistellung und die Tiefbauarbeiten außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar) beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen schützenswerter Reptilienarten im Plangebiet zu ermöglichen. Linearer Gebüschstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Aufgrund der durchschnittlichen Ausprägung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen im Plangebiet (Höhenbeschränkungen, Minimierung der versiegelbaren Fläche, Herstellung von Retentionsanlagen, etc.) sind die Umweltfolgen und die damit in Verbindung stehenden Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Letztlich wird durch das Planverfahren die Teilaufhebung der Wohnbauflächen „Am Bösenberg“ in einer Größe von ca. 1,0 ha möglich. Bei einer Entwicklung des Baugebietes im Sinne der rechtlichen Möglichkeiten würde ein erheblich größeres landschaftspflegerisches Konfliktpotential entstehen, da die aktuellen landschaftspflegerischen Zielvorstellungen mit den fachlichen Grundsätzen der Planfassung des Bebauungsplanes von 1972 nicht vereinbar wären. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden wohl erheblich stärker negativ wirken.

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

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung durch ein Einfamilienhaus (im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes) im Plangebiet handelt es sich um eine Reduzierung eines bauplanungsrechtlich bestehenden Neubaugebietes, das auf Grund ungünstiger Erschließungsbedingungen und fehlender Nachfrage in Herren-Sulzbach weitgehend aufgegeben werden soll.

Die Umweltauswirkungen liegen bei der Entwicklung der vorliegenden Planung vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Eingriffe über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig werden. Zudem führt die Beseitigung von Gehölzbeständen zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotentials sowie zu einem geringfügigen Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch bauzeitbedingte Vorgaben und Erhalt bestehender Gehölzstreifen weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung haben. Für die Überbauung des Plangebietes sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotentials (Radonvorsorgeklasse II + III) zu berücksichtigen um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

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



Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Belastung der Haushalte im Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und durch Siedlungsgefüge (Dorfgebiet, Straßenverkehr, Hausbrand, etc.)</li> <li>• Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, Luftschadstoffe sowie Lärm- und Geruchsbelästigung</li> <li>• Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes,</li> <li>• Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Erhalt von Gehölzstrukturen entlang der südlichen Plangebietsgrenzen zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum und Sicherung lärmdämpfender Strukturen,</li> <li>• Teilaufhebung des NBG "Am Bösenberg" führt zur Reduzierung potentieller Umweltauswirkungen (Immissionen, Flächenverbrauch, landschaftspflegerische Konflikte, Wahrung der Erholungsfunktion, etc.) und nachhaltigem Flächenmanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>-</li> <li>•</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Teillebensräumen für Tier- und Pflanzengesellschaften (Nadelbaumbestand [Einzelbäume], Glatthaferwiese, Gebüsche),</li> <li>• Beeinträchtigung des Artenpotentials (bzw. einzelner Artengruppen) während der Bautätigkeit (u.a. Haselmaus, Singvögel, Gebüschbrüter, Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter),</li> <li>• Sicherung linearer Gehölzstrukturen als Jagdlebensraum für Fledermäuse und Rückzugsbereich für Avifauna,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>••</li> <li>••</li> <li>••</li> </ul>
Boden	<p><i>Umweltauswirkungen über BPL "Am Bösenberg" (1972) gesichert</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
Wasser	<p><i>Umweltauswirkungen über BPL "Am Bösenberg" (1972) gesichert</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust der natürlichen Oberflächenwasserretention</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Beseitigung von standortfremden Nadelbaumgehölzen und standortgerechte Eingrünung des Baugebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>-</li> </ul>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich		

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1.9 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen hinsichtlich der visuell-ästhetischen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere durch die standortgerechte Eingrünung des Baugebiets und die Beseitigung der standortgerechten Gehölze wird das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ gewahrt, wenn nicht sogar aufgewertet. Zudem wird durch die Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) ein erheblich höheres Konfliktpotential hinsichtlich aktueller wasserwirtschaftlicher und landschaftspflegerischer Zielstellungen vermieden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Baulandentwicklung bedarfsorientiert in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger erfolgt. Das Änderungsverfahren berücksichtigt somit ein nachhaltiges Flächenmanagement der Ortsgemeinde.

### 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände bzw. der Standort weiterhin von der derzeitigen landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung geprägt, wobei die fehlende Grundstücksnachfrage und die Erschließungsproblematik einer zulässigen Wohnbebauung, wie sie mit der ursprünglichen Bebauungsplanfassung "Am Bösenberg" vereinbart ist, weiterhin entgegenstünden. Der Gemeinde würde eine sinnvolle Wohnbaulandentwicklung an anderer Stelle weitgehend verwehrt werden mit dem Hinweis auf die bestehenden, ungenutzten Baulandpotentiale. Die Baugebietsentwicklung in der ursprünglich festgesetzten Form würde mit enormen finanziellen Vorleistungen verbunden, deren Tilgung fraglich erschiene. Durch die Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungsplanfassung würde nicht dem aktuellen Bedarf bzw. den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprochen. Zudem würde ein erheblich größeres wasserwirtschaftliches und landschaftspflegerisches Konfliktpotential mit Bezug auf die einzelnen Schutzgüter entstehen, das teilweise auch nicht mit den aktuellen Zielvorstellungen der einzelnen Fachbereiche vereinbar wäre. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden wohl erheblich stärker negativ wirken. Eine Zersiedlung der Hangfläche wäre folglich.

## 2.3 Landschaftspflegerische Bilanzierung zu Eingriff und Ausgleich

Entsprechend der Angaben zum Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden (siehe Kap. 1.1) ergibt sich, unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen nachfolgende Flächenbilanz:

<b>GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH FÜR 1. ÄNDERUNGSPLANUNG</b>					
<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche lt. BPL</b>	<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Wertigkeit des Eingriffs</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>Wertigkeit der Kompensation</b>
<b>1.0 Bestehende Nutzung lt. BPL 1972 im 1. Änderungsbereich</b>					
1.1 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	1.002 m <sup>2</sup>			-	
1.2 Verkehrsfläche - Ringstraße	1.849 m <sup>2</sup>			-	
1.3 Verkehrsfläche - Fußweg	71 m <sup>2</sup>			-	
1.4 Grünfläche	748 m <sup>2</sup>			-	
<b>Teilsumme</b>	<b>3.670 m<sup>2</sup></b>				
<b>Die Eingriffe, die bereits auf Grundlage der BPL-Fassung 1972 bauplanungsrechtlich zulässig sind, müssen im Zuge der Änderungsplanung nicht kompensiert werden.</b>					
<b>2.0 Eingriffe lt. der 1. Änderungsplanung</b>					
2.1 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	1.029 m <sup>2</sup>	in 1.1, 1.2 und 1.3 enthalten		-	
2.2 Verkehrsfläche	1.328 m <sup>2</sup>	in 1.2 enthalten		-	
2.3 Flächen für Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung von Niederschlagswasser	565 m <sup>2</sup>	in 1.1 enthalten		-	
2.4 Grünfläche	748 m <sup>2</sup>	In 1.4 enthalten		-	
2.5 Beseitigung von Nadelbäumen		5 St.(1:20)	100 m <sup>2</sup>	-	
2.6 Beseitigung von Laubbäumen (StD 20-40 cm)		2 St.(1:100)	200 m <sup>2</sup>	-	
2.6 Beseitigung von Laubbäumen (StD < 20 cm)		4 St.(1:40)	160 m <sup>2</sup>	-	
2.6 Beseitigung von abgestorbenen Laubbäumen (StD < 10 cm)		3 St.(1:5)	15 m <sup>2</sup>	-	
<b>Teilsumme</b>	<b>3.670 m<sup>2</sup></b>		<b>475 m<sup>2</sup></b>		

Nutzungen	Fläche lt. BPL	Eingriffsfläche	Wertigkeit des Eingriffs	Ausgleichsfläche	Wertigkeit der Kompensation
<b>3.0 Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderungsplanung</b>					
3.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme A1 (Pflanzung von 45 Sträuchern)				45 St. (1:5)	225 m <sup>2</sup>
3.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme A2 (Pflanzung von 5 Obstbäumen)				5 St. (1:50)	250 m <sup>2</sup>
<b>Teilsumme</b>					<b>475 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>			<b>475 m<sup>2</sup></b>		<b>475 m<sup>2</sup></b>
<b>Gegenüberstellung / Bilanzierung</b>					<b>+/- 0</b>

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich belegt eine vollständige Kompensation des geplanten Vorhabens im Plangebiet. Durch die vereinbarten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bebauungsplan, wie im nachfolgenden Kapitel nochmals abschließend dargestellt, können negativ nachhaltige Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zusätzlich vermieden werden.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die oben aufgeführte Bilanzierung stellt klar, dass durch die vereinbarten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **2.4.1 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,
- Rückhalt von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung,
- Sicherung und Wiederherstellung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotentials im Plangebiet,
- Schaffung einer sicheren und gesunden Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung einzelner Gefährdungspfade (Radonpotential),
- Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement.

### **2.4.2 Schutzgut Mensch**

Auf das Schutzgut Mensch sind verschiedene Vorbelastungen einwirkend (Straßenverkehr, Landwirtschaft, allgemeines Siedlungsgeschehen), die jedoch keine relevanten Umweltauswirkungen bilden. Die Erholungsfunktion im Außenraum bleibt durch die geplante Art der zulässigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet ohne immissionsintensive Nutzungen) und

das damit verbundene Maß der baulichen Nutzung (max. 2 Wohneinheiten, Einschränkungen in zulässiger Höhe und überbaubarer Grundstücksfläche) im Bebauungsplan gewahrt, sodass keine wesentlichen bzw. unzumutbaren Störungen auf den Menschen durch zusätzliche Immissionen verursacht werden dürften. Zudem wird durch den Erhalt einer Eingrünung des Baugebiets eine visuell-ästhetische Beeinträchtigung vermieden und lärmindernde bzw. lärmämpfende Strukturen bewahrt.

Die Umsetzung der gültigen Wärmedämmstandards und der Bau moderner Heizanlagen wird durch bauordnungsrechtliche Auflagen im Plangebiet gesichert, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen (Immissionen) auf den Menschen zu erwarten sind.

Durch den Hinweis auf sinnvolle Präventionsmaßnahmen beim Neubau von Gebäuden wird auch das Gefahrenpotential durch Radon (Radonvorsorgeklasse II+III) unterhalb der Erheblichkeitsschwelle minimiert.

Das Bebauungsplanverfahren „Am Bösenberg“ entspricht einem nachhaltigen Flächenmanagement, da alternativ die Umsetzung eines Baugebietes mit 14 Bauplätzen (A ~ 1,0 ha) verfolgt werden müsste, das mit Erschließungsproblemen und einer fehlenden Nachfrage verbunden wäre. Die Planung würde weder dem aktuellen Bedarf noch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Zudem würde ein erheblich größeres Konfliktpotential mit Bezug auf die einzelnen Schutzgüter entstehen, das teilweise auch nicht mit den aktuellen landschaftspflegerischen Zielvorstellungen vereinbar wäre. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden wohl erheblich stärker negativ wirken. Ein Teilbereich des Bebauungsplan „Am Bösenberg“ wird deshalb aufgehoben. Auf die schutzgutbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet für einen Bauplatz mit max. zwei Wohneinheiten).
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit der Festsetzung von GRZ und GFZ in Orientierung an der umgebenden Bebauung sowie an der topographischen Lage zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge (Radonvorsorgeklasse II+III).
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (45 Sträuchern, Alternativ: Heckenpflanzung) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme A1 einschl. extensive Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Beseitigung von nicht standorttypischen Nadelgehölzen und Ersatz durch standorttypische Laubbäume (Wildobstbäume, historische Kulturobstsorten der Region) als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt bestehender Laubgehölzstrukturen soweit sie mit der geplanten Grundstücksnutzung vereinbar sind.

- Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) gemäß Planeintrag.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotential erheblich reduziert, sodass keine erheblich negativen Belastungen auf das Schutzgut entstehen.

### **2.4.3 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 Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bbauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster wird begrenzt.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Baufeldfreistellung und Tiefbauarbeiten sollen außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiver Perioden (witterungsabhängig voraussichtlich ab Anfang Dezember bis Ende Februar) beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen vorkommender Reptilienarten zu ermöglichen.
- Fachgerechte Sicherung des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches während der Baumaßnahmen im Sinne der DIN 18920.
- Beseitigung von Gehölzen im Sinne der guten fachlichen Praxis und vor allem unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsruhe (01.10.-28.02.) im Sinne des BNatSchG als Ausführungszeitraum.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (45 Sträuchern, Alternativ: Heckenpflanzung) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme A1 einschl. extensive Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Beseitigung von nicht standorttypischen Nadelgehölzen und Ersatz durch standorttypische Laubbäume (Wildobstbäume, historische Kulturobstsorten der Region) als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt bestehender Laubgehölzstrukturen soweit sie mit der geplanten Grundstücksnutzung vereinbar sind.
- Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) gemäß Planeintrag.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die Beseitigung von Einzelgehölzen (Nadelbäume, Laubbäume, Gebüsche) ist mit einer Reduzierung von Lebensräumen heimischer Arten zu verbinden. Diese Beeinträchtigungen durch die geplante Überbauung sind aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

#### **2.4.4 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:

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet für einen Bauplatz mit max. zwei Wohneinheiten).
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster wird begrenzt.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien und Unterbau zu versehen.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Rückhalt und Nutzung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken mittels Zisternennutzung.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (45 Sträuchern, Alternativ: Heckenpflanzung) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme A1 einschl. extensive Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Beseitigung von nicht standorttypischen Nadelgehölzen und Ersatz durch standorttypische Laubbäume (Wildobstbäume, historische Kulturobstsorten der Region) als Ausgleichsmaßnahme A2.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt bestehender Laubgehölzstrukturen soweit sie mit der geplanten Grundstücksnutzung vereinbar sind.
- Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) gemäß Planeintrag.

### **Unvermeidbare Belastungen**

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



dass die geplanten Eingriffe über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1972 bereits rechtlich gesichert sind und nicht nochmals kompensiert werden müssen.

### **2.3.7 Schutzgut Landschaft**

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

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet für einen Bauplatz mit max. zwei Wohneinheiten).
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster wird begrenzt.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit der Festsetzung von GRZ und GFZ in Orientierung an der umgebenden Bebauung sowie an der topographischen Lage zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (45 Sträuchern, Alternativ: Heckenpflanzung) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme A1 einschl. extensive Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt bestehender Laubgehölzstrukturen soweit sie mit der geplanten Grundstücksnutzung vereinbar sind.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Beseitigung von nicht standorttypischen Nadelgehölzen und Ersatz durch standorttypische Laubbäume (Wildobstbäume, historische Kulturobstsorten der Region).
- Teilaufhebung des Baugebietes „Am Bösenberg“ (A ~ 1,0 ha) gemäß Planeintrag.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Eingriffe über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1972 bereits rechtlich gesichert sind und nicht nochmals kompensiert werden müssen.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Es sind keine weiteren Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Teilbereich der ehem. VG Lauterecken) enthalten. Es ergeben sich keine Standortalternativen hierzu mit Ausnahme der jeweiligen Bauplätze im Baugebiet "Am Bösenberg" selbst (14 Bauplätze lt. BPL 1972). Jedoch stellt der überplante Bauplatz aus Sicht einer wirtschaftlichen Erschließung die

günstigste Standortvariante dar. Weitere Planungsvarianten wurden im Rahmen einer Vorplanung der ehem. VG-Verwaltung Lauterecken sowie des Ingenieurbüros Monzel-Bernhardt, Rockenhausen überprüft und vor allem aus wirtschaftlichen Erwägungen verworfen (u.a. Erschließung von 3, 5 oder 14 Bauplätzen). Die Teilaufhebung des übrigen Planbereiches (A ~ 1,0 ha) ist eine wesentliche Folge der vorbereitenden Vorplanung und des daran anschließenden Abwägungsprozesses der Ortsgemeinde.

### **Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet und geprüft. Diese Varianten wurden mit dem Vorhabenträger und der Gemeinde diskutiert. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine möglichst wirtschaftliche Erschließung vorsieht und die städtebaulich verträgliche Integration des Bauvorhabens in die Landschaft sowie das Ortsrandgefüge berücksichtigt.

## **3.0 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange zum Bebauungsplan „Am Bösenberg“ erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen, erarbeitet.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in den aufgeführten Gutachten und Untersuchungen überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde, Verbandsgemeindeverwaltung und Genehmigungsbehörde nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft.

## **4.0 Zusammenfassung**

Die Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Bösenberg“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses im Bereich eines bestehenden Baugebietes zu schaffen, das jedoch auf Grund ungünstiger Erschließungsbedingungen (u.a. starke Hangneigung) überwiegend aufgehoben werden soll

(Teilaufhebung). Das Planverfahren entspricht somit den Erfordernissen eines nachhaltigen Flächenmanagements der Ortsgemeinde.

Der vorliegende Umweltbericht soll die landschaftspflegerischen Belange, die mit der Bebauungsplanänderung „Am Bösenberg“ in der Ortsgemeinde Herren-Sulzbach zu verbinden sind, betrachten. Nach Mitteilung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel (Stellungnahme vom 02.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) ist der Verzicht auf rechtlich zugelassene Eingriffe (Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes) nicht als Kompensationsansatz anrechenbar, da keine realen Maßnahmen damit verbunden sind und in der ursprünglichen Planfassung auch keine Maßnahmen für den Naturschutz und die Landespflege verbindlich festgeschrieben wurden. Jedoch kann in der landschaftspflegerischen Bilanzierung die rechtliche Möglichkeit einer Bebauung dahingehend berücksichtigt werden, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für Flächenversiegelungen notwendig werden.

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, das der vorwiegenden Wohnnutzung dienen soll. Dabei sind nur 2 Wohneinheiten auf dem Bauplatz statthaft. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird ein Baufenster festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch Vorgaben zur GRZ (0,4), GFZ (0,8) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) definiert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden (zusätzlich Einschränkung: Nebengebäude sind nur eingeschossig bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 2,50 m Traufhöhe zugelassen).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zur Retention zu bringen ist und dann über einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal abzuschlagen ist. Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am nördlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Der Bauplatz ist zum Außenbereich hin einzugrünen, wobei die im Plangebiet bestehenden Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten sind. Lediglich der vorhandene Nadelbaumbestand ist sukzessiv zu entfernen und punktuell durch standorttypische Laubgehölze (bevorzugt werden Wildobst- und Altbobstsorten) im Sinne einer landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandbereiches zu ersetzen (Waldumbau).

Die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB liegen bei der Entwicklung der vorliegenden Planung vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten

Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Eingriffe über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig werden. Zudem führt die Beseitigung von Gehölzbeständen zu einer Einschränkung des Biotop- und Artenpotentials sowie zu einem geringfügigen Wertverlust des Landschaftsbildes. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch bauzeitbedingte Vorgaben und Erhalt bestehender Gehölzstreifen weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung haben. Für die Überbauung des Plangebietes sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotentials (Radonvorsorgeklasse II + III) zu berücksichtigen um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

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

Herren-Sulzbach, den 23.03.2016  
Für die Ortsgemeinde  
in Vertretung

  
.....  
Franzmann, Ortsbürgermeister

