

Gemeinde Hinzweiler

Bebauungsplan "Am Mühlberg"

Begründung



ARCADIS Consult GmbH

In Zusammenarbeit mit

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Bachtler • Böhme + Partner



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Hinzweiler
durch



ARCADIS Consult GMBH
Infrastruktur, Umwelt, Bauwerke

Brüsseler Straße 5
67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 30329-000
Fax: 0631 / 30329-100
E-Mail: info-kl@arcadis.de
Internet: www.arcadis.de

in Zusammenarbeit mit



Stadtplanung
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-22
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung der Wohnbauflächen am südöstlichen Rand der Ortslage Hinzweiler.

1.2. Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Hinzweiler ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den heutigen bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können beabsichtigt die Gemeinde daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Am Mühlberg" einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um die rechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Am Mühlberg" gefasst. Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe nach §1 Abs. 3 und §2 Abs.1 BauGB nach, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

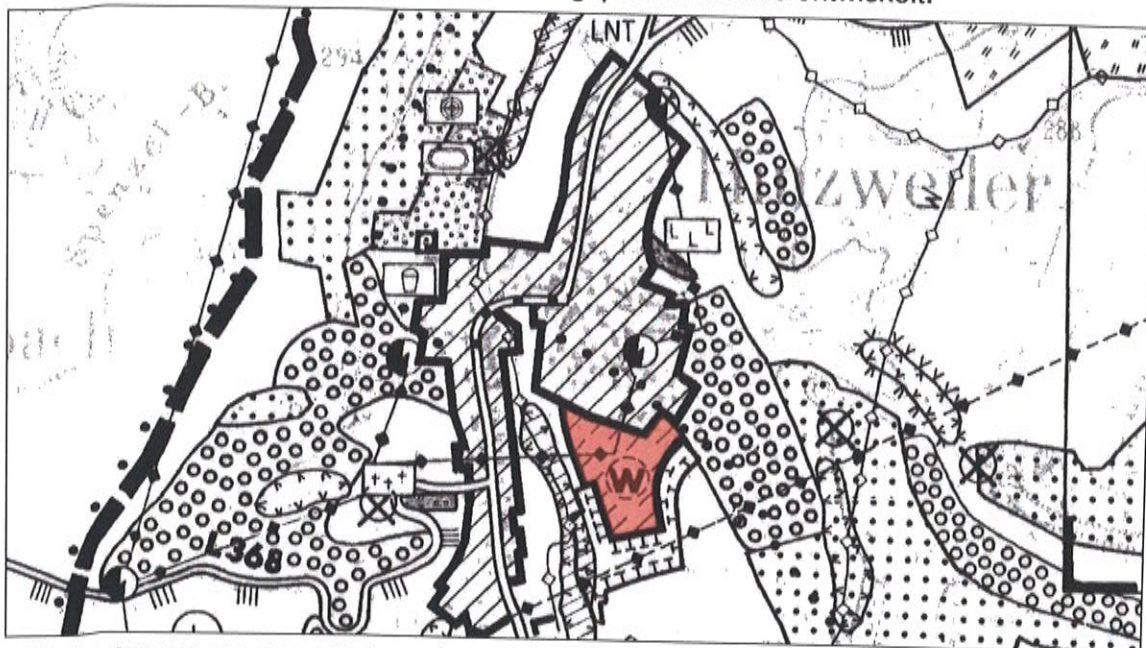


Abb. 1.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein

Im Flächennutzungsplan ist die zukünftige Wohnbaufläche in der Planzeichnung mit einer Gesamtgröße von 2,4 ha ausgewiesen. Im Textteil des Flächennutzungsplanes wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Ortsgemeinde verpflichtet, in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) lediglich einen Teilbereich hiervon weiter zu verfolgen, der der ermittelten Bedarfsgröße von 1,2 ha entspricht. Der vorliegende Bebauungsplan wird diesen Vorgaben aus dem Textteil des Flächenutzungsplans gerecht.

1.3 Lage des Plangebietes / Größe und Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Das Plangebiet besteht aus 5 unterschiedlichen räumlichen Geltungsbereichen. Das eigentliche Baugebiet (1. Räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplanes "Am Mühlberg" liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hinzweiler.

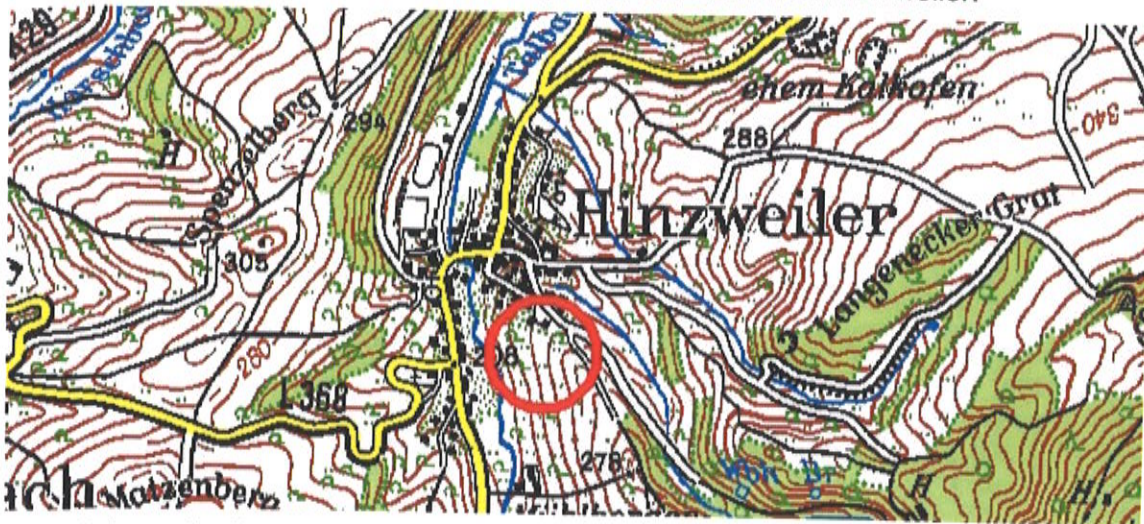


Abb. 2: Lage des Baugebietes, Geltungsbereich Teil I, Ausschnitt aus der TK 1:50.000, Maßstab verändert

Es wird im Norden durch die bestehende Siedlungsfläche und eine gehölzbestandene Baum- und Strauchhecke mit einem Saum aus Brombeere und Ruderalarten begrenzt. Im Osten grenzen Ackerflächen und im Süden und Westen Grünlandflächen an. Über einen im 1. räumlichen Geltungsbereich gelegenen Fußweg ist das Plangebiet mit einer Teilfläche am Mühlgraben verbunden, die für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich mit in den Bebauungsplan einbezogen wird.

Hinzu kommen in einem 2, 3, 4. und 5. räumlichen Geltungsbereich Flächen für wasserwirtschaftlichen sowie für den landespflegerischen Ausgleich.

Die exakte Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich Teil 1 umfasst inklusive der darin enthaltenen Grünflächen und Flächen für landespflegerische Maßnahmen ca. 1,56 ha. Der räumliche Geltungsbereich Teil 2 mit den wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen umfasst ca. 0,2



ha. Hinzu kommen in den Geltungsbereichen Teil 3,4 und 5 zusammen ca. 1,66 ha an landespflegerischer Ersatzflächen.

1.4 Bestandssituation und Topographie / Wertigkeit der vorhandenen Biotoptypen

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich Teil I) wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände fällt von Osten her nach Westen zum Steinbächel hin ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches (Teilbereich 1) wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

Im Bereich des geplanten Baugebietes:

- Wiesen mittlerer Standorte (beweidet), z.T. von der Biotopkartierung erfasst
- Baum- und Strauchhecken (Obstbäume, Weißdorn, Hundsrose), z.T. von der Biotopkartierung erfasst
- Krautbestände (Brombeere, Ruderalarten)
- Asphaltierte Wege

Im Bereich der geplanten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:

- Wiesen mittlerer Standorte
- Baumgruppen (Erlen, Weiden, Zwetschgenbäume)

Der größte Teil des geplanten Baugebietes wird von Grünland eingenommen, das lediglich eine mittlere ökologische Bedeutung als Lebensstätte und nur ein eingeschränktes Arteninventar aufweist. Höherwertige Biotopstrukturen, wie Baum- und Strauchhecken, sind nur kleinflächig im Norden des Baugebietes sowie im Bereich der Versickerungsfläche am Mühlgraben vorhanden. Somit kommt dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

1.5 Bodenverhältnisse

Weder bei der Ortsgemeinde Hinzweiler, noch bei der Verbandsgemeinde Wolfstein liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor, die eine Nutzung des Geländes als Wohnbaufläche beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass in Hinzweiler ehemals raumbedeutender Kalkbergbau umging. Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten.

2. Restriktionen / Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königsland". Beeinträchtigungen der Schutzziele des insgesamt über 6.300 ha großen Gebietes durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Sonstige, ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungs-



bereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

3. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan "Am Mühlberg" soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen
- Baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen und zukünftigen Entwicklung des Gebietes
- Bebauung und Erschließung werden durch die relativ starke Hangneigung beeinflusst; Gebäudehöhen sollen auf die Topografie abgestimmt sein, unmaßstäbliche Höhen sind zu vermeiden
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen
- Gemäß dem Wunsch der Gemeinde soll das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Erschließung in zwei Bauabschnitten möglich ist.

Die äußere Anbindung des Plangebietes verläuft über die bereits vorhandene Straße "Mühlberg". Daneben wird eine Anbindung für Fußgänger an die Steinbächelau geschaffen und die Anbindung an das vorhandene Wirtschaftswegenetz gewährleistet.

4 Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

4.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Da die geplante Baufläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes für diese Fläche keine Nutzungsdifferenzierungen vor. Der Bebauungsplan setzt daher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.



Vorgesehen ist eine der Nachfragesituation entsprechende Einzelhausbebauung mit vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 und ca. 1.000 m² Größe.

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf. Die ansonsten regelmäßig im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" werden nur ausnahmsweise zugelassen. Wegen der geringen Größe des Wohngebietes und der nicht auf größeren Besucher- und Kundenverkehr ausgelegten Erschließung und Topographischen Lage des Baugebietes ist die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets in der Regel zweckmäßiger.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind in der exponierten Lage am Ortsrand städtebaulich und gestalterisch nicht integrierbar und werden daher ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und einer besseren Gebietsdurchgrünung werden bei der Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschritten.

Im vorliegenden Fall werden Bebauung und Erschließung deutlich durch die relativ starke Hangneigung beeinflusst. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Bezüglich Bauform, Kubatur und äußerer Gestalt soll sich das Baugebiet zum einen an der angrenzenden Wohnbebauung, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, orientieren. Zum anderen soll sie den prägenden landschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und der darin festgelegten Bauform wird die Zulässigkeit auf ausschließlich Einzelhäuser beschränkt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde Hinzweiler angestrebten städtebaulichen Dichte des Baugebietes.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durch durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke wird.



4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend sollen untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf max. 30 m³ umbauten Raum begrenzt werden. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung, wonach Stellplätze, Garagen und Carports auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

4.5 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Diese Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung von größeren Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Die getroffene Festsetzung dient auch der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

4.6 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die exakte Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße "Am Mühlberg". Das Baugebiet selbst wird durch eine Stichstraße in Weiterführung der vorhandenen Straße erschlossen, Die Stichstraße endet in einem Wendeplatz. Die Ausweisung eines 3 m breiten Wirtschaftsweges und einer begleitenden 2,5 m breiten Grünfläche in südlicher Verlängerung des Wendeplatzes hält die Möglichkeit einer evtl. künftigen Baugebietserweiterung offen.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion kann die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen. Die geplante Wohnstraße ist 5,5 m breit und soll als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher. In einem solchen Straßenraum sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßen-



raum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität erhöht.

Daneben wird durch die Festsetzungen eine fußläufige Anbindung an die Aus des Steinbächels geschaffen und die Anbindung des Gebiets an das vorhandene Wirtschaftswegenetz gewährleistet.

4.7 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können von den zuständigen Versorgungsträgern durch weiteren Ausbau der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" befindet sich ein Strommast der Pfalzwerke AG, der entsprechend dem Wunsch des Versorgungsunternehmens als Versorgungsanlage im Plan festgesetzt wird. Am 26.03.2009 fand diesbezüglich eine Ortsbesichtigung mit der Pfalzwerke AG statt. Die im B-Plan festgesetzte Trasse des Fußweges kann danach beibehalten werden. Das Fundament des Strommastes wird durch den im Fußweg zu verlegenden Oberflächenwasserkanal nicht tangiert, wenn der Kanal in diesem Bereich am äußeren Rand des Fußweges verlegt wird.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Gebietsentwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Für die Ableitung der häuslichen Abwässer wird eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Die Trasse verläuft im Fahrbahnbereich der Planstraße. Aufgrund der starken Hangneigung wird zur Entwässerung der talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude eine weitere Kanaltrasse erforderlich, die durch die Festsetzung eines 3 m breiten Leitungsrechtes auf den Privatgrundstücken abgesichert wird. Der Anschluss erfolgt an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Steinbächelaue. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Um den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen soweit als möglich zu entsprechen, wird daher im Bebauungsplan festgelegt, dass Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Fläche zurückzuhalten ist. (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz). Zur Rückhaltung sind ausschließlich Zisternen mit eingebautem



Drosselabfluss zulässig. Bis zum Drosselabfluss kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden.

Ein Notüberlauf ist an die Regenwasserkanalisation vorzusehen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls im Regenwasserkanal gesammelt und abgeleitet.

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet soll so zum früheren Mühlgraben geleitet und zwischen Mühlgraben und Steinbächel in einer maximal 50 cm tiefen Mulde versickert werden. Die Mindestaufenthaltszeit des Oberflächenwassers in der Mulde beträgt 2-3 Tage. Danach erfolgt die Entleerung über ein Sickerfenster in das Steinbächel. Hierfür ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eine Einleiteerlaubnis nach §§ 26 ff LWG zu beantragen.

Zur Sicherung der vorbeschriebenen Planungsabsichten wird die betreffende Fläche im Bebauungsplan als Fläche nach § Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) festgesetzt. Die Fläche ist im Plan mit A2 gekennzeichnet

Die Mulde wird über einen in dem geplanten Fußweg zu verlegenden Regenwasserkanal beschickt. Um die Mulde erreichen zu können, muss der Kanal auf einem kurzen Teilstück ein Privatgrundstück queren. Hierzu ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, werden ergänzend für Stellplätze und Hofflächen versickerungsfähige Befestigungssysteme wie Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster u.ä. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

4.8 Belange der Grünordnung / Integration des Fachbeitrags Naturschutz

Durch die Bebauung im Randbereich von Hinzweiler und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Eingriffen:

- Abtrag und Umlagerung von biotisch aktivem Oberboden
- Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und zugleich Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Verlust von Teilen einer biotopkartierten Baum- und Strauchhecke
- Verlust von Grünland
- Gefährdung angrenzender Vegetation
- Eingriffe im Zusammenhang mit der Schaffung des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs
- Geringfügige Veränderung des Mikroklimas
- Überformung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung des Außenbereiches in Hanglage

Die gravierendsten Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der geplanten Bebauung einhergehen, sind in der entstehenden Neuversiegelung und dem Flächenverbrauch



im unbebauten Außenbereich zu sehen. Die Vegetationsverluste sind kurz- bis mittelfristig ausgleichbar.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung durch ARCADIS Consult GmbH, aufgestellt wird.

Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im Fachbeitrag Naturschutz in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen getroffen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die beigegefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Vorgaben wurden umgesetzt:

- Zur Erhaltung von Teilfunktionen der Böden und zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima und das Wasserpotenzial sind, wo immer es die Funktionalität zulässt, Oberflächen mit nicht vollversiegelnden Materialien, wie z. B. Rasenpflaster, Schotter etc., zu befestigen. Dies gilt für Gehwege, Hauszufahrten, Höfe und Stellplätze.
- Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild, auf das Lokalklima und das Bodenpotenzial sowie zur Durchgrünung des Baugebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung der Grünflächen sollen einheimische Baum- und Straucharten der unter Kapitel D aufgeführten Artenliste Verwendung finden. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist weiterhin eine



Eingrünung des westlichen und südlichen neuen Ortsrandes durch eine 2-3 reihige Baum- und Strauchhecke mit ca. 5 m Breite vorgesehen.

- Zum Ausgleich für den Verlust von Teilen einer biotopkartierten Baum- und Strauchhecke ist diese nach Fertigstellung des Baugebietes durch Baum- und Straucharten der unter Kapitel D aufgeführten Artenliste zu ergänzen.
- Die naturnahe Gestaltung der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich für den vorübergehenden Eingriff in den Vegetationsbestand durch Wiederherstellung von Vegetationsflächen.
- Die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße minimiert die Auswirkungen auf das Lokalklima und das Landschaftsbild.
- Als Ersatz für den Verlust von Grünland werden aufgegebene Obstgärten – und somit Wiesenvegetation - am Steinbächel wiederhergestellt und dauerhaft erhalten.
- Zur Vollkompensation des verlorengehenden Grünlandes wird eine Wiesenbrache am Steinbächel nördlich des Schützenhauses wieder einer dauerhaften extensiven Nutzung zugeführt. Zusätzlich wird nordöstlich von Hinzweiler derzeit intensiv genutztes Grünland einer dauerhaft extensiven Nutzung zugeführt.
- Der Hinweis auf die Verwendung des Oberbodens dient dem sparsamen Umgang mit Boden.
- Der Hinweis auf den Schutz angrenzender Vegetationsbestände dient der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen.

Die sich aufgrund der geplanten Neuversiegelung und Bebauung ergebenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nicht innerhalb des Teilbereiches 1 ausgeglichen werden. Mit Durchführung der zusätzlichen extern festgesetzten Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereiche Teil 2, 3, 4 und 5) ist der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen.

4.9 Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

4.10 Bauordnungsrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

4.10.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Hinzweiler

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.



Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit all zu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Sielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solaranlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmegewinnung oder zum Wärmeschutz.

Durch die getroffenen Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

4.10.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Dabei wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

4.10.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung nach § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz getroffen. Hierzu werden auf den Baugrundstücken Rückhaltungen für das Niederschlagswasser in Form von Zisternen in einer Größe von 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche vorgeschrieben (vgl. Kap. 4.7).

5. Umweltbericht

5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes

5.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die planungsrechtliche Absicherung der projektierten Wohnnutzung und die Sicherung einer angemessenen stadtgestalterischen Qualität. Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in Kap. 4 dieser Begründung verwiesen.



5.1.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die wesentlichen Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange stellen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie das Landeswassergesetz (LWG) dar.

Die maßgeblichen Fachplanungen bzw. übergeordneten Planungen (insb. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein) treffen keine umweltrelevanten Aussagen, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegen stehen würden.

▪ Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen:

- § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen (..) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (..).
- § 51 Abs. 3 HWG Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das Maß der baulichen Nutzung vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Ausführungen zur Art, wie die Ziele der BauNVO im vorliegenden Falle berücksichtigt wurden, sind entbehrlich, da die hier geltende Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" die zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen unter den Gesichtspunkten des Schutzanspruches und des Störungsgrades im Sinne einer Vorgabe selbst definiert.

Aufzuführen ist ferner der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan. Die Vorgaben dieses Planwerks wurden – soweit das BauGB hierzu eine Ermächtigung gibt - als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

5.2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation. Die Beschreibung des Bestandes bezieht sich für alle Schutzgüter auf den Zeitpunkt der Bestandserhebung.



▪ **Biotoptypen**

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet (Teilbereich 1) vorhanden:

Baugebiet:

- Wiesen mittlerer Standorte (beweidet)
- Baum- und Strauchhecken (Obstbäume, Weißdorn, Hundsrose)
- Krautbestände (Brombeere, Ruderalarten)
- Asphaltierte Wege

Im Bereich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:

- Wiesen mittlerer Standorte
- Einzelne Obstbäume

▪ **Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**

Der nördliche Bereich des Plangebietes überdeckt einen Teil einer von der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 1996) erfassten Fläche (Objektnummer 6411-1009 „Tälchen SO Hinzweiler“). Es handelt sich um einen Biotoptypenkomplex aus 5 % Gewässer und Uferzone am Taufenbach (Pauschenschutz nach § 28 LNatSchG), 70 % Wiesen mittlerer Standorte und Streuobstbestände sowie 25 % Feldraine/Gebüsche. Die Bewertung erfolgt als Schongebiet (Kategorie III). Es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder geschützter Arten.

Bei den biotopkartierten Flächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, handelt es sich um eine im Norden des Plangebietes kleinflächig vorhandene Baum- und Strauchhecke mit einem Saum aus Brombeere und Ruderalarten sowie um einen Teil des als Weide genutzten Grünlandes, das sich jedoch in der Örtlichkeit weder durch die Artenzusammensetzung noch die Art der Nutzung von dem angrenzenden, nicht von der Biotopkartierung erfassten Grünland unterscheidet. Der größte Teil der biotopkartierten Hecke setzt sich außerhalb des Plangebietes als lineares Element beiderseits eines Weges weiter nach Südosten fort.

Der übrige Teil des Plangebietes wird überwiegend von dem o. g., nicht von der Biotopkartierung erfassten Grünland eingenommen. Im Bereich des ehemaligen Mühlgrabens, in dem das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zur Versickerung gebracht werden soll, befinden sich Baumgruppen aus älteren, landschaftsprägenden Erlen und Weiden sowie Zwetschgenbäume.

Abgesehen von den kleinflächigen Gehölzstrukturen, die eine hohe ökologische Bedeutung aufweisen, sind die Grünlandbereiche lediglich von mittlerer ökologischer Bedeutung für die Tierwelt.

▪ **Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung**

Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

▪ **Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung**

Der biotopkartierten Baum- und Strauchhecke im Norden des Plangebietes kommt eine hohe ökologische Bedeutung als Ganz- oder Teillebensstätte für Wirbeltiere, v.a.



Vögel, zu. Aufgrund der Artenzusammensetzung (Obstbäume, Weißdorn, Hundsrose) und der Exposition der Hecke könnte diese als Neststandort für den nach BNatSchG besonders geschützten Neuntöter in Frage kommen, obwohl keine Kenntnisse über das konkrete Vorkommen der Art an dieser Stelle vorliegen.

Die am Mühlgraben vorhandenen Gehölzgruppen aus älteren Erlen und Weiden besitzen ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

▪ **Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung**

Das im Plangebiet vorhandene Grünland sowie der kleinflächige Saum aus Brombeere und Ruderalarten sind von mittlerer ökologischer Bedeutung v.a. für Wirbellose.

▪ **Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung**

Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

▪ **Flächen und Elemente mit fehlender Bedeutung bzw. negativen Auswirkungen**

Elemente mit fehlender Bedeutung bzw. negativen Auswirkungen stellen die asphaltierten Wege dar.

▪ **Zusammenfassende Bestandsbewertung**

Der größte Teil des Plangebietes wird von Grünland eingenommen, das lediglich eine mittlere ökologische Bedeutung als Lebensstätte und nur ein eingeschränktes Arteninventar aufweist. Höherwertige Biotopstrukturen, wie Baum- und Strauchhecken, sind nur kleinflächig im Norden des Plangebietes und am Mühlgraben vorhanden. Somit kommt dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Das Plangebiet stellt keine für die Erholung nutzbare, Freifläche dar. Eine Fußwegebeziehung zur freien Landschaft besteht lediglich im Zuge des östlich verlaufenden Wirtschaftsweg.

Nennenswerte Lärmeinwirkungen durch gewerbliche, verkehrliche oder sonstige Anlagen sind im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben.

5.2.2 **Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Der derzeitige Zustand der Landschaft im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Wolfstein als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist mit einer Überbauung dieser Fläche zu rechnen. Die zukünftige Entwicklung ohne eine Überbauung wäre in starkem Maße von agrarstrukturellen Veränderungen abhängig gewesen. Aufgrund der Ausweisung des Gebietes im Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass, falls eine wohnbauliche Nutzung nicht verwirklicht wird, keine gravierende Nutzungsänderung erfolgt und die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird.



Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild ist bei einer Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung der Planung und Beibehaltung des derzeitigen Status nicht von einer Veränderung des gegenwärtigen Zustandes auszugehen.

5.2.3 Auswirkungen durch die Plandurchführung

Folgende Wirkfaktoren sind zu erwarten:

▪ Baubedingte Wirkungen:

- Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Überbauung und Verdichtung
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

▪ Anlagebedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

▪ Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen aus Heizungen und Betriebsvorgängen.

5.2.3.1 Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen der Bauausführung gehen ca. 320 m² einer biotopkartierten Baum- und Strauchhecke aus Obstbäumen, Weißdorn und Hundsrose verloren, für die nach Fertigstellung Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Weiterhin kommt es zum Verlust von ca. 13.300 m² Grünland. Im Zusammenhang mit der Herstellung einer Rückhaltemulde für Niederschlagswasser entstehen auf ca. 900 m² Fläche vorübergehende Eingriffe durch den Verlust der Vegetationsdecke, die nach Fertigstellung der Mulde wieder hergestellt werden kann.

5.2.3.2 Auswirkungen auf den Boden

Durch Bodenbewegungen im Zuge der Baumaßnahmen werden die gewachsene Bodenstruktur und das Bodengefüge gestört, der Boden verliert seine natürlichen Funktionen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen kommt es zum Verlust von biotisch aktivem Oberboden durch Neuversiegelung. Bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und der Versiegelung durch Straße und Wege ist insgesamt mit einer Neuversiegelung von ca. 5.060 m² zu rechnen.

5.2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser und den Wasserhaushalt

Mit der entstehenden Neuversiegelung ist ein erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlägen bei gleichzeitig verringerter Grundwasserneubildungsrate verbunden.

5.2.3.4 Auswirkungen auf das Klima

Versiegelte Flächen führen zu einer stärkeren Erwärmung gegenüber dem Umland und somit zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas.



Die geplante Bebauung in Hanglage mit Firstrichtung der Gebäude parallel zum Hangverlauf behindert die talseitig abfließende Kaltluft, was jedoch angesichts der geringen Größe der überplanten Fläche nur von lokaler Bedeutung sein wird.

5.2.3.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die geplante Bebauung etwa in Hangmitte, die – v.a. im 2. Bauabschnitt – abseits von der bestehenden Bebauung in die freie Landschaft ragt, führt zu einer Überformung des Landschaftsbildes und einer Beeinträchtigung des Orts- und Siedlungsbildes.

5.2.3.6 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die in vom Plangebiet beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktion Wohnen gekoppelt.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivität“ Wohnen geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen zu betrachten.

Aufgrund der zulässigen Nutzung und der im Verhältnis zur Vorbelastung vernachlässigbaren Verkehrszunahme sind weder im Bebauungsplangebiet selbst, noch im angrenzenden bestehenden Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schadstoffe zu erwarten.

Die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume wird nicht beeinträchtigt

5.2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur und Sachgütern durch die vorliegende Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

5.2.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Auf Grund der geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes sind mit der Planung lediglich für das Boden- und Wasserpotenzial Auswirkungen zu erwarten, die erheblich sind.

Umwelt-Schutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	Erheblich
Tiere/Pflanzen	X	-
Boden	–	X
Wasser	–	x
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild/Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-



Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung Ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-, Vogelschutzgebiete	Nein	-	Das FFH-Gebiet 6411-302 „Königsberg“ grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Die im FFH-Gebiet vorkommenden Lebens-raumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht be-troffen, da es zu keiner Verkleinerung und keiner Zerschneidung des Gebie-tes kommt. Die im Anhang II genannten Arten sind eben-falls nicht von der Planung betroffen, da sie entweder im Plangebiet nicht vorkommen oder auf Auswirkungen des Baugebietes, wie z..B. Lärm und Bewegungsunruhe, un-empfindlich reagieren. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebie-tes können ausgeschlos-sen werden.
Naturschutzgebiete	Nein	-	
Naturdenkmale	Nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	Nein	-	Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „Königsland“. Beeinträchtigungen der Schutzziele des insgesamt über 6.300 ha großen Gebietes durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.
Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	-	
Geschützte Biotope	Nein	-	Es gehen ca. 320 m ² einer biotopkartierten Baum- und Strauchhecke verloren, die jedoch nicht dem Pauschal-schutz nach § 28 LNatSchG unterliegt. Nach Fertigstellung der Erschließung werden Nachpflanzungen vorgenom-men.
Überschwemmungsgebiete	Nein	-	
Wasserschutzgebiete	Nein	-	
Sonstige Schutzausweisungen	Nein	-	
Denkmalschutz	Nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nein	-	



5.2.3.9 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind keine zu erwarten.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise übernommen:

▪ Schutzmaßnahmen (S):

S1: Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten. Nach Möglichkeit wird der gesamte Oberboden an Ort und Stelle zur Wiederandeckung der Freiflächen verwendet.

S2: Schutz angrenzender Vegetationsbestände gemäß DIN 18920

Die Auswahl von Lagerflächen für Baustellenmaterial und Erdaushub hat zur Vermeidung weiterer Eingriffe nach landespflegerischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Die DIN 18920 (Schutz von Vegetationsbeständen) ist zu beachten.

▪ Minimierungsmaßnahmen (M):

M1: Minimierung der Versiegelung

Wo es die Funktionalität zulässt, sind Oberflächen mit nicht vollversiegelnden, begrünungsfähigen Materialien, wie z. B. Rasenpflaster, Schotter etc., zu befestigen. Dies gilt für Gehwege, Hauszufahrten, Höfe und Stellplätze. Die Maßnahme dient der Erhaltung von Teilfunktionen der Böden und der Minimierung des Eingriffes in das Wasserpotenzial.

M2: Durchgrünung des Baugebietes

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung des Baugebietes werden die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch als Grünfläche angelegt und unterhalten. Für die Bepflanzung der Grünflächen sollen einheimische Baum- und Straucharten der unter Maßnahme A1 aufgeführten Artenliste Verwendung finden.

▪ Ausgleichsmaßnahmen (A):

A1: Erhaltung und Ergänzung der Baum- und Strauchhecken im Norden des Plangebietes

Die auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes vorhandenen Baum- und Strauchhecken sind zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß nachstehender Artenliste und Sortierung zu ergänzen (ca. 180 m², Erhalt der



beiden großkronigen Bäume auf den im Plan dargestellten Standorten). Die sich südlich anschließende private Grünfläche ist mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen (ca. 120 m²). Auf der privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste vorzunehmen (ca. 130 m², Neupflanzen von 2 Bäumen I. Ordnung auf den im Plan dargestellten Standorten). Insgesamt werden ca. 430 m² Baum- und Strauchhecken neu gepflanzt, dabei 2 großkronige Bäume erhalten, 2 großkronige Bäume und ca. 215 Sträucher neu gepflanzt.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte vorgegeben. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) ist zu achten.

A2: Naturnahe Gestaltung der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche

Zwischen dem Steinbächel und dem ehemaligen, inzwischen verfüllten Mühlgraben im Nordwesten des Plangebietes ist die Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Baugrundstücken abfließenden unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Zum Steinbächel hin ist eine Entfernung von 5-10 m einzuhalten. Beim Aushub der Mulde und bei Verlegung des Regenwasserkanals zur Beschickung der Mulde sind die gewässertypischen und landschaftsprägenden älteren Erlen und Weiden am ehemaligen Mühlgraben zu schützen und zu erhalten. Durch bedingtes Zulassen der natürlichen Sukzession ist standortgerechte Feuchtvegetation zu entwickeln und diese nur bei Bedarf zu mähen (ca. 2.100 m²).

▪ **Gestaltungsmaßnahmen (G):**

G1: Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße ist auf den privaten Grundstücken alle 15 lfm straßenzugewandter Grundstücksgrenze ein Straßenbaum gemäß nachstehender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber der Planzeichnung sind Standortabweichungen von bis zu 3 m in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (Straßenlaternen, Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen) zulässig. Pflanzausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Im Sinne eines einheitlichen Straßenbildes wird empfohlen, nicht mehr als zwei verschiedene Arten zu pflanzen.

G2: Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke

Auf den in der Planzeichnung mit G2 gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a ist eine 2-3reihige Baum- und Strauchhecke (Verhältnis von Baum- zu Straucharten ca. 1 : 8) gemäß Artenliste und angegebener Pflanzdichte des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



▪ **Ersatzmaßnahmen (E):**

E1: Wiederherstellung von verwilderten Obstwiesen am Steinbächel

Auf den Flurstücken 966, 966/4, 966/3, 958, 959 und 990 (tlw.) werden auf einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m² brachgefallene Obstwiesen wieder hergestellt. Hierzu sind die Obstbäume und größeren Laubgehölze durch Entfernen von Koniferen und Gehölzjungwuchs freizustellen. Die Obstgehölze sind fachgerecht zurückzuschneiden. Durch regelmäßige Mahd ist der Unterwuchs auszumagern und typische Wiesenvegetation wieder herzustellen. Im Bereich der hangseits vorhandenen Quellaustritte sind durch die Anlage von nassen Senken Amphibienlaichtümpel zu schaffen.

E2: Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung auf brachgefallenen Wiesen am Steinbächel

Auf den nördlich des Schützenhauses am Steinbächel gelegenen Flurstücken 565, 566 und 571/2 werden auf einer Gesamtfläche von 5.630 m² brachgefallene und bereits in Verbuschung befindliche Wiesen wieder hergestellt und einer extensiven Folgenutzung zugeführt. Hierzu wird zunächst eine Erstpflge durch Mahd des Bestandes, Entfernen des Gehölzaufwuchses und Abtransport des Mähgutes durchgeführt. Anschließend erfolgt entweder eine extensive Beweidung mit Mulchmahd im Herbst oder alternativ eine einschürige Mahd mit Schnittzeitpunkt nach dem 15. Juni und Abtransport des Mähgutes.

E3: Entwicklung von Extensivgrünland

Auf den nordöstlich von Hinzweiler gelegenen Flurstücken 1346, 1352 und 1353 wird auf einer Gesamtfläche von 7.150 m² die intensive Grünlandnutzung aufgegeben und die Fläche einer dauerhaft extensiven Nutzung zugeführt. Hierbei soll entweder eine extensive Beweidung (vorzugsweise Schafbeweidung) oder eine einschürige Mahd mit Schnittzeitpunkt nach dem 15. Juni und Abtransport des Mähgutes erfolgen. Auf Düngung und Pestizideinsatz wird verzichtet.

Im Bereich des Flurstücks 1346 sollen zur ökologischen Aufwertung zusätzlich Entbuschungsmaßnahmen (Entfernen des Gehölzaufwuchses und Abtransport des Mähgutes) durchgeführt werden.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgrund der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine mittelfristige Überbauung als städtebauliches Ziel formuliert. Dem entspricht das vorliegende Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der baulichen Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebiets am Mühlberg um eine beidseitig angebaute neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Mühlberg". Alternativen für die Führung dieser Erschließungsstraße bestehen nicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bezüglich des Entwässerungssystems verschiedene Varianten untersucht, bewertet und abgestimmt.



Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans kommen daher nicht in Betracht. Alternativen sind insofern nicht gegeben.

5.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Fachbeitrag Naturschutz erfolgt die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Neuversiegelung und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Festzustellen ist, dass weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

Die Erstellung zusätzlicher Fachgutachten, die die Anwendung besonderer technischer Verfahren erforderlich machen, ist demnach nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.6 Monitoring

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinden zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet sind in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft keine Prognoseunsicherheiten gegeben. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht vorgesehen.



5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Bebauungsplan "Am Mühlberg" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die projektierte Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, Grün- und Verkehrsflächen sowie landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsflächen fest. Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind bei den einzelnen Schutzgütern nach UVPG in folgendem Umfang zu erwarten:

5.7.1 Mensch

Aufgrund der zulässigen Nutzung und der im Verhältnis zur Vorbelastung vernachlässigbaren Verkehrszunahme sind weder im Bebauungsplangebiet selbst, noch im angrenzenden bestehenden Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schadstoffe zu erwarten.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße "Mühlberg". Es ist mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen. Die Forderungen an eine ausreichende verkehrliche äußere Erschließung sind gewährleistet.

5.7.2 Tiere und Pflanzen

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten, da der überwiegende Teil des Gebietes derzeit keine wesentliche Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere übernimmt. Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumfunktion gegenüber dem Ausgangszustand erreicht.

5.7.3 Boden

Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 kommt es inkl. Straße und Wegen zu einer Neuversiegelung von ca. 5.060 m². Die Neuversiegelung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden.

5.7.4 Wasser

Mit der Neuversiegelung von ca. 5.060 m² ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses verbunden. Der gesamte Oberflächenabfluss wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des unverschmutzten Niederschlagswassers ausgeglichen.

5.7.5 Klima

Das Gebiet übernimmt keine wesentliche Funktion als Entstehungs-, Abfluss- oder Zielgebiet für klimatisch wirksame Prozesse. Dennoch führen versiegelte Flächen zu einer stärkeren Erwärmung gegenüber dem Umland und somit zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas. Die geplante Bebauung in Hanglage mit Firstrichtung der Gebäude parallel zum Hangverlauf behindert die talseitig abfließende Kaltluft, was jedoch angesichts der geringen Größe der überplanten Fläche nur von lokaler Bedeutung sein wird.

5.7.6 Landschaftsbild / Erholung

Durch Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhen und Festsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung des Baugebietes werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert.



5.7.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen.

5.7.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Königsberg“ grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes können ausgeschlossen werden. EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

5.7.9 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung:

In der Gesamtbilanz ist damit festzustellen, dass mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern auszugehen ist.

6 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinaus gehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde Hinzweiler. Die Neuordnung der Grundstücke soll durch die Gemeinde sowie ergänzend auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Ausgefertigt:

Hinzweiler

31. Juli 2009

Ortsbürgermeister