

**Gemeinde Offenbach-Hundheim**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Landkreis Kusel**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**"Wochenendhausgebiet am Mittelberg" und**  
**Teilaufhebung des Bebauungsplanes**  
**„Hirschauer Weide und Am Mittelberg“**

**Begründung mit Umweltbericht**  
**und**  
**Zusammenfassende Erklärung**

Offenbach-Hundheim,  
den 28.8.16 25. AUG. 2016

Für die Ortsgemeinde:  
in Vertretung



Stein, 1. Beigeordneter

Entwurfsverfasser:



*Bernhardt*  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

**Gemeinde Offenbach-Hundheim**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Landkreis Kusel**

**Begründung mit Umweltbericht und  
Zusammenfassender Erklärung**

**F Begründung**

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am  
Mittelberg“
4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide  
und Am Mittelberg“
5. Anlass der Planungen
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7. Planinhalte
8. Flächenangaben
9. Hinweise auf Fachplanungen
10. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

**G Umweltbericht**

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Zusammenfassung
5. Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht
6. Maßnahmenplan zum Umweltbericht

**H Zusammenfassende Erklärung**

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

## F Begründung

### 1.0 Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim beabsichtigt auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) von Herrn Dr. Roland Alt, Offenbach-Hundheim die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses zu schaffen. Ein Wochenendhaus ist eine bauliche Anlage, die zum zeitweiligen bzw. befristeten Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit geeignet ist und nur diesem Zweck dient. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht statthaft. Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist die Nutzung von Wochenendhäusern nur in Sondergebieten statthaft, die der Erholung dienen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit bereits noch ein Wochenendhaus des Grundstückseigentümers (Hr. Dr. Roland Alt, Offenbach Hundheim), dass im Zuge des Neubaus vollständig rückgebaut werden soll.

Nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ schließen zudem die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (genehmigt am 29. August 1968) an, in denen ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 festgesetzt ist. Der Grundstückseigentümers (Hr. Dr. Roland Alt, Offenbach Hundheim) verzichtet freiwillig auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen, sodass dieses Wochenendgebiet ( $A \sim 0,4$  ha,  $GR_{\max} = 300$  m<sup>2</sup>) im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements vollständig aufgehoben werden kann (siehe Planurkunde).





**Abbildung 1: Auszug aus der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“, genehmigt am 29.08.1968**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB verbunden werden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche vor allem die wirtschaftlichen und Umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt.

Der Gemeinderat Offenbach-Hundheim hat am 02. Juli 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ für ein gemeinsames Planverfahren beschlossen.

Den Planungsprozess begleitend erfolgte die Ausarbeitung eines Umweltberichtes, in dem auch die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG abschließend behandelt wird. Für den



Planbereich „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ wurde zudem eine Überprüfung der Radonkonzentration in der Bodenluft durch das Gutachterbüro GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014) erarbeitet. Dem Bebauungsplan liegt eine Zusammenfassende Erklärung bei.

Das Plangebiet liegt in südwestlicher Randlage des OT Hundheim der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim auf einer zum Glantat geneigten Hangfläche des Mittelbergs. Die mittlere Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 215 m üNN. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ wird durch den Aufwuchs von Nadelbäumen (u.a. Fichte, Douglasie) geprägt, die den Standort, vor allem hangseitig, vollständig umschließen. Die angrenzenden Flächen wie bspw. der Bereich für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ werden überwiegend landwirtschaftlich (Dauergrünland als Mähwiese, Weide und Streuobstwiesen) genutzt. Südwestlich finden sich auch ackerbaulich genutzte Flächen (Getreideanbau).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der eine Verlängerung der Gemeindestraße „Auf dem Hügel“ ist. Diese Gemeindestraße ist über die Talstraße zu erreichen, die als klassifizierte Landstraße L 372 auch die Ortsdurchfahrt von Hundheim in Richtung Nerzweiler / Hinzweiler darstellt.

Maßnahmen zur Bodenreueordnung werden im Zuge des Planverfahren nicht erforderlich. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplan liegen, sind Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2.0 Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ in Offenbach-Hundheim ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Ortsgemeinderat von Offenbach-Hundheim hat am 02. Juli 2013 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen (§ 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11. Dezember 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an dieser Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09. April 2014 in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend bis zum 09. Mai 2014 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 02. April 2014 über die Planaufstellung unterrichtet. Fünfzehn dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 29. Oktober 2014 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 05. Mai 2015 mitgeteilt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02. April 2014. 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Am Mittelberg“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer Weide und Am Mittelberg“ in der Planfassung „März 2015“ hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Offenbach-Hundheim vom 29. Oktober 2014 und 30. März 2015 erfahren hat, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht, sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von 21. Mai 2015 bis einschließlich 29. Juni 2015 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13. Mai 2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2015 geprüft und entschieden wurde. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 12. November 2015 mitgeteilt.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Mai 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 18. Mai 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Fünfzehn dieser Beteiligten haben Stellungnahmen



abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2015 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 12. November 2015 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 Offenbach-Hundheim hat am 16. Oktober 2015 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes wurde nicht öffentlich bekannt gemacht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO, da die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht dem städtebaulichen Erfordernis entsprach. Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO den topographischen Gegebenheiten und dem städtebaulichen Erfordernis entsprechend angepasst bzw. reduziert. Die Größe des für die überbaubare Grundstücksfläche maßgeblichen Baufensters wurde von 400 m<sup>2</sup> auf 345 m<sup>2</sup> reduziert. Das Baufenster wurde zudem um ca. 10 m in die westliche Richtung verschoben. Nach § 4a Abs. 3 BauGB musste der Planentwurf erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden, wobei dann nur zu den geänderten Planinhalten der vorliegenden Entwurfsfassung Stellungnahmen abgegeben werden sollten.

Der Ortsgemeinderat Offenbach-Hundheim hat am 18. Februar 2016 den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Am Mittelberg“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer Weide und Am Mittelberg“ vom 16. Oktober 2015 aufgehoben und die erneute Planauslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, wobei nur zu den geänderten Planinhalten der Erneuten Entwurfsfassung Stellungnahmen abzugeben waren.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 17. März 2016 bis einschließlich 20. April 2016 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16. März 2016 über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16. März 2016 zum weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 BauGB) und um eine Stellungnahme bis zum 20. April 2016 gebeten. Während der Trägerbeteiligung gingen vierzehn Stellungnahmen ein. Die Prüfung der während der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 11. Mai 2016 durch den Ortsgemeinderat statt. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 23. August 2016 mitgeteilt. Von einer nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde abgesehen, da es sich bei der Änderung des Planentwurfes lediglich um eine redaktionelle Änderung handelte die keinen materiellen Regelungsgehalt hatte.

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

Der Ortsgemeinderat von Offenbach-Hundheim hat am 11. Mai 2016 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der städtebaulichen Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB anschließend ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO, vgl. Planurkunde). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

### **3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 620 in der Gemarkung Hundheim. Das Plangebiet umfasst ca. 0,61 ha.



#### 4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“

Am 29.08.1968 wurde der Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 1,8 ha) als hier maßgebliche Planfassung zur Entwicklung eines Wohn- und Wochenendgebietes in der damaligen Gemeinde Hundheim rechtskräftig genehmigt.

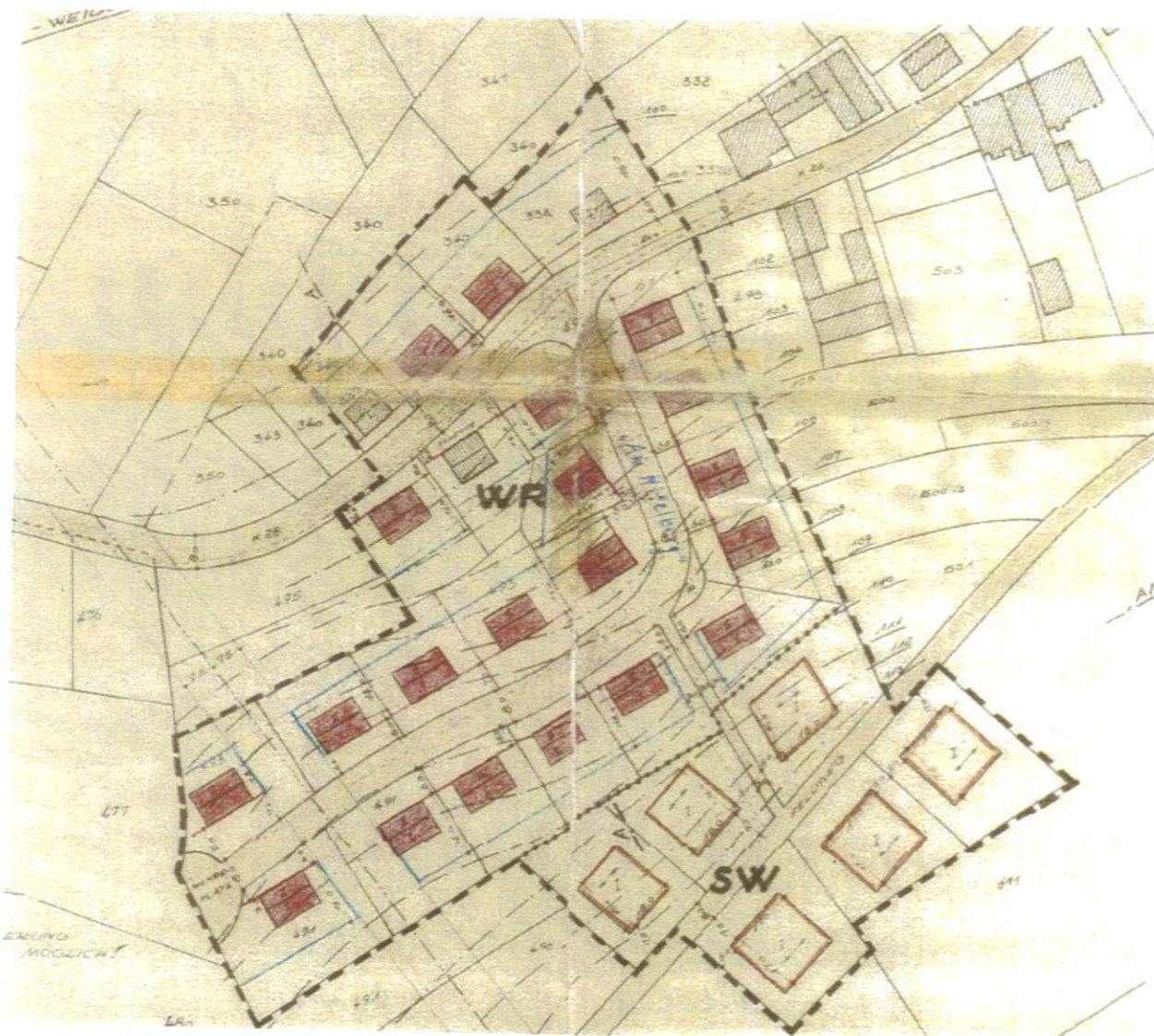


Abbildung 2: Auszug aus der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“, genehmigt am 29.08.1968

Dieser Bebauungsplan setzte sich, wie in der obigen Abbildung dargestellt, im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen bzw. zulässigen Nutzungsarten zusammen:

1. Reines Wohngebiet (A ~ 1,4 ha), das im Zuge einer 1. Bebauungsplanänderung (genehmigt am 19.02.1979) teilweise in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und

erweitert wurde: stellt heute ein überwiegend erschlossenes und bebautes Neubaugebiet dar mit einer Erweiterungsfläche in westlicher Richtung,

2. Wochenendhausgebiet (A ~ 0,4 ha): stellt heute eine unbebaute Dauergrünlandfläche dar.

Während der 1. Teilbereich (Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet) entsprechend dem derzeitigen Rechtsstand unverändert erhalten bleiben soll, haben sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde und des maßgeblichen Grundstückseigentümers für den 2. Teilbereich, d.h. das Wochenendhausgebiet grundlegend geändert. Der Bebauungsplan soll für diesen Teilbereich vollständig aufgehoben werden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ umfassen für den 1. Teilbereich die Grundstücke mit der Flurstücks-Nummer 340/1 (teilweise), 365/18 (teilweise), 365/4 (teilweise), 491/35 (teilweise), 491/36 (teilweise), 391/38 (teilweise), 391/30 (teilweise), 501/1 (teilweise), 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise), 491/30 (teilweise), 490 (teilweise), 898/6 (teilweise), 611 (teilweise) sowie 339/1, 338/4, 338/3, 365/8, 491/41, 491/15, 365/7, 491/40, 365/6, 365/5, 491/20, 491/19, 491/16, 491/17, 491/14, 491/13, 491/44, 491/45, 491/18, 491/21, 491/22, 491/23, 491/27, 491/46, 491/29, 491/10 und werden in der Planurkunde des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten grauen Linie (Geltungsbereichsgrenze) umrandet. Dieser räumliche Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha und bleibt, wie bereits ausgeführt, vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren, unbeschadet vorheriger Änderungs- und Erweiterungsplanungen (u.a. 1. Änderung am 4. Mai 1979 genehmigt), unberührt.





**Abbildung 3: Auszug aus der Planurkunde mit Darstellung der maßgeblichen räumlichen Geltungsbereiche (grau-gestrichelt: BPL „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“, rot-schraffiert: Teilaufhebungsbereich des vorgenannten BPL, schwarz-gestrichelt: BPL „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ für das vorliegende Bebauungsverfahren.**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ umfassen für den 2. Teilbereich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise), 491/30(teilweise), 490 (teilweise), 898/6 (teilweise) und 611(teilweise). Für diese Flächen wird eine Aufhebung des Bebauungsplanes vorgesehen, sodass diese Grundstücke künftig dem Außenbereich der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zuzuordnen sind. Der räumliche Geltungsbereich für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wird in der Planurkunde mit einer gestrichelten schwarzen Linie (Geltungsbereichsgrenze) umrandet und rot schraffiert. Die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

## 5.0 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim beabsichtigt auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) von Herrn Dr. Roland Alt, Offenbach-Hundheim die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses zu schaffen. Ein hier noch bestehendes Wochenendhaus soll dann vollständig rückgebaut werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ kann somit eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB ausgewiesen werden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche vor allem die wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Klare baurechtliche Regelungen nehmen vorhabenspezifisch Bezug.

Zudem steht das vorliegende Planverfahren im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und korrigiert die ursprünglichen Entwicklungsansätze der Ortsgemeinde aus den 1960er Jahren, da die Ausweisung des Wochenendhausgebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“, das ursprünglich nordöstlich des Planbereiches „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ ausgewiesen wurde, aufgehoben werden soll.

Für das Wochenendhausgebiet „Hirschauer-Weide“ ( $A \sim 0,4$  ha, max. 6 zulässige Wochenendhäusern,  $GR_{max} = 300$  m<sup>2</sup>) fehlt eine entsprechende Baulandnachfrage. Selbst der Grundstückseigentümer weicht freiwillig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ auf geeignetere Flächen (günstigere Topographie, vorhandene Erschließungsanlagen, bestehende Wochenendhausbebauung, vorhandene Standorteingrünung, etc.) für die erforderliche Baulandentwicklung aus, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von privaten Wochenendhäusern zu schaffen. Die Umsetzung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wäre mit den Zielen eines nachhaltigen Flächenmanagements und weiteren landschaftspflegerischen Zielvorstellungen nicht vereinbar. Ein größeres Konfliktpotential hinsichtlich der Schutzgüter „Landschaftsbild“ (Zersiedlung der Landschaft, Siedlungsbereich auf exponierter Lage), „Boden-, Wasser- und Klimahaushalt“ (Flächenversiegelung mit direkten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, erhebliche Eingriffe in die Reliefstruktur) sowie „Arten- und Biotopschutz“ (Flächeninanspruchnahme von extensiv genutzten Dauergrünlandbereichen und Beseitigung vorhandener Feldgehölzflächen) wäre zu erwarten. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern würden sich wohl erheblich stärker negativ auswirken, als die Baulandentwicklung für das „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“.



Mit der Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wird die Bebauung einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> (GR<sub>max</sub> 300 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus) vermieden, was als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme (i.S. einer Ersatzmaßnahme) dem Bebauungsplanverfahren „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ gutgeschrieben werden soll.

Folgende Ziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren verfolgt:

- Schaffung einer Nachfrageorientierte Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit,
- Funktionsgerechte, flächensparende und umweltgerechte Siedlungsentwicklung.

## 6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 14. Juni 2006 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, die jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ aus. Diese Baulandentwicklung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für das aufzuhebende Wochenendgebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wird im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Erweiterungsfläche ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplan sind mit der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes anzupassen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Lauterecken, jetzt Teil der VG Lauterecken-Wolfstein



## 7.0 Planinhalte und Abwägung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt um dem privaten Bauvorhaben von Hr. Dr. Roland Alt, Offenbach-Hundheim zu entsprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass Wochenendhäuser bauliche Anlagen sind, die zum zeitweiligen bzw. befristeten Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit geeignet sind und nur diesem Zweck dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht statthaft.

Ein im Plangebiet noch bestehendes Wochenendhaus soll im Zuge des Neubaus vollständig rückgebaut werden. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der exponierten Hanglage des Plangebietes sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal zwei Wochenendhäuser zulässig. Bauliche Anlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Wochenendhausgebiet stehen, sind im Sondergebiet unzulässig.

Es wird auf den besonderen Umstand hingewiesen, dass der Bebauungsplan Wohnbaulandflächen in Waldflächen schafft. Das hiermit in Verbindung stehende Gefährdungspotential (u.a. umstürzende Bäume und herabfallende Äste durch Sturmwurf, Waldbrand) ist zu beachten. Es sind sämtliche Sicherungsmaßnahmen in Bauweise und Grundstücksnutzung vorzusehen, um das Gefährdungspotential für den Menschen zu vermeiden bzw. entsprechende gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Der Waldbesitzer wird zu einer angepassten Unterhaltung der Waldflächen aufgefordert. Hierzu sind sowohl von den berührten Waldbesitzern im direkten Umfeld des Wochenendhausgebietes sowie dem Eigentümer des Wochenendhausgebietes entsprechende Selbstverpflichtungserklärungen vorzulegen. Somit soll insbesondere die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim von sämtlichen Haftungsansprüchen im Schadensfall gegenüber dem Grundstückseigentümer des Wochenendhausgebietes entbunden werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunden „Wohnraum“, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes werden beachtet. Dabei wird herausgestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung im Abgleich mit der Freizeit- und Erholungsfunktion im Außenraum zu entwickeln ist und somit einer allgemeine Baugebietsentwicklung gemäß §§ 2 - 9 BauNVO unterzuordnen wäre.



Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. 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, der Geschossfläche sowie der maximalen Firsthöhe. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Gestalt des Ortsrandes bzw. Außenraums sowohl orts- als auch landschaftsbildlich ausformuliert wird. Eine gesteuerte Siedlungsentwicklung ist somit möglich ohne die charakteristischen Eigenschaften des Landschaftsbildes und vor allem auch der Topographie zu zerstören.

Das festgesetzte Höchstmaß der überbaubaren Grundfläche für die Teilbereiche A und B bezieht sich allein auf die Bodenfläche, die durch das Hauptgebäude maximal versiegelt werden darf. Diese festgesetzte Grundfläche darf um 25 % durch bauliche Anlagen des Hauptgebäudes überschritten werden (u.a. Dachüberstand, Loggia), wenn hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von zusätzlich 30 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. In Verbindung mit der allgemein zulässigen Grundfläche für die Wochenendhausbebauung stellt dies einerseits die Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort.

### **7.3 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. Aufgrund des spezifischen Planungsvorhabens (Neubau eines Wochenendhauses) werden diese Regelungen entsprechend modifiziert.

Grundsätzlich ist nur eine offene Bauweise im Plangebiet zulässig, d.h. Hauptgebäude sind durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet und die Hausform darf maximal 50m lang sein. Zur Wahrung des natürlichen Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur ist nur die Bauform „Einzelhaus“ im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die stringente Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Grundstücksnutzung jedoch erheblich eingeschränkt um vor allem der landschaftsgerechten Siedlungsentwicklung zu entsprechen.

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

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

In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung.

Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen bei einer (dichten) Bebauung die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst an.

Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung geht zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser kommt der offenen Sammlung besondere Bedeutung zu. Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, in einer Zisterne zur Retention zu bringen (Mindestfassungsvermögen von 30 l je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche) und über einen Notüberlauf in den Grundstücksbereich zur breitflächigen Versickerung abzuschlagen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne soll vollständig im Sinne des erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleichs gemäß §§ 61, 62 LWG anerkannt werden. Für die Zisternen wird eine Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung). Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen ist im Sinne einer rechtlichen Bindung eine entsprechende Selbstverpflichtungserklärung einzuholen.

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation, entsprechend der Bestandssituation, zuzuleiten. Das Plangebiet ist in der nachgeschalteten GKA Lauterecken berücksichtigt, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die Anlage – auch unter Berücksichtigung der Größe des



Plangebietes max. 4-6 zusätzliche Einwohner für temporäres Wohnen sowie der demographischen Entwicklung in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein – zu erwarten sind (entsprechende Puffermengen mit jeweiliger Dimensionierung sind vorhanden).

Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter breitflächig der Versickerung zugeführt. Die Auffang- bzw. Sickermulde für die Außengebietsentwässerung stellt keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist nach Abstimmung mit dem feuerwehrtechnischen Bediensteten der Kreisverwaltung Kusel ein Hydrant in der Anliegerstraße „Am Mittelberg“ zu verwenden (Entfernung ca. 120 m). Für die Sicherung der Zugänglichkeit zum Hydranten ist ein ständiges Wegerecht zu Gunsten der Feuerwehr grundbuchlich einzutragen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 491/10 (gemeindlicher Weg) und dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 501/1 (Wiese, Eigentümer: Dr. Roland Alt, Offenbach-Hundheim) nach Abstimmung mit der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim.

#### **7.6 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.

Die Versiegelung von Flächen sowie die visuell-ästhetischen Beeinträchtigungen (Hochbau im Außenraum) stellen den bedeutsamsten Eingriff des Projektes 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 (Wochenendhausgebiet mit max. zwei Wochenendhäusern).
- 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 sowie der Firsthöhe orientiert an der umgebenden Bebauung sowie an der topographischen Lage zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Erdarbeiten 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.
- Erhalt bestehender Trockenmauern sowie Trockenmauern als Vorzugsvariante bei der Neuanlage von Einfriedungen und Stützmauern.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (100 Sträucher) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme.
- Erhalt bestehender hochstämmiger Gehölzbestände (tw. nicht standorttypische Nadelgehölze) zur Standorteingrünung. Bei Ausfall sind die Gehölze durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- Hinweis auf Präventionsmaßnahmen zur notwendigen Radonvorsorge (Radonvorsorgeklasse I+II).
- Hinweise auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen in Bauweise und Grundstücksnutzung des Wochenendhausgebietes zur Vermeidung von Gefahren im Zusammenhang mit den vorhandenen Waldflächen. Zusätzlich vorsorgende Waldunterhaltung zur Vermeidung von Gefahren durch Sturmwurf und Waldbrand.
- Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ mit  $GR_{max}$  300 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus).

Die o.g. Maßnahmen finden entsprechend ihres bodenrechtlichen Bezuges Berücksichtigung im Festsetzungskatalog zum Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ und somit eine entsprechende rechtliche Bindung. Zudem erfolgt die Teilaufhebung des Wochenendhausgebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ im gleichen Planverfahren zur rechtlichen Sicherung der vorgetragenen Belange.

#### **7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials, berücksichtigen. Hierbei steht neben einer ausreichenden Durch- bzw. Begrünung des Standortes und der geplanten Baukörper auch die Strukturierung eines exponierten Hochpunktes im Glantal im Vordergrund. Die Bepflanzung der Fläche erfüllt funktionale Wirkungen als Sicht- und Windschutz.

Konkret sind 100 heimische, standortgerechte Strauchgehölze als Ausgleichsmaßnahme entlang des nördlichen Grundstückbereiches zu pflanzen. Alternativ hierzu ist auch eine Heckenpflanzung aus einheimischen Arten zulässig. Die Bepflanzung ist vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

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

Zur Verringerung des landschaftspflegerischen Konfliktpotentials sollen die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Hochstämme im Sinne der Standorteingrünung dauerhaft erhalten, extensiv gepflegt und bei Ausfall durch Laubbäume standorttypischer Arten ersetzt werden. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

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

### **8. Flächenangaben**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 620 in der Gemarkung Hundheim. Das Plangebiet umfasst ca. 0,61 ha.

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anteilig aufgelistet:



Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche (1. Geltungsbereich)</b>	<b>6.281 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>5.832 m<sup>2</sup></b>	<b>92,85 %</b>
a) Sondergebiet, das der Erholung dient	5.832 m <sup>2</sup>	92,85 %
<b>3. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>255 m<sup>2</sup></b>	<b>4,05 %</b>
a) Sondergebiet (195 m <sup>2</sup> ),	195 m <sup>2</sup>	3,10 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (60 m <sup>2</sup> )	60 m <sup>2</sup>	0,95 %
<b>4. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. Geltungsbereich)</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>2,54%</b>
<b>5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 4 enthalten, 1. Geltungsbereich)</b>	<b>160m<sup>2</sup></b>	<b>2,54%</b>
<b>6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (1. Geltungsbereich)</b>	<b>2.140 m<sup>2</sup></b>	<b>34,07%</b>
<b>7. Flächen für Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (1. Geltungsbereich)</b>	<b>449 m<sup>2</sup></b>	<b>7,14%</b>

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

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ für die  
Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise),  
491/30(teilweise), 490 (teilweise), 898/6 (teilweise) und 611(teilweise) wird eine Fläche von ca.  
0,4 ha zukünftig dem unbeplanten Außenbereich der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim  
zugeordnet.

## 9. Hinweise auf Fachplanungen

Die Aufstellung eines Fachbeitrags Naturschutz (landschaftspflegerischer Begleitplan zum  
Bebauungsplanverfahren) ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Kusel, Untere  
Naturschutzbehörde entbehrlich. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Planvorhabens sowie der  
Lage im Naturraum genügt die Aufstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan, der in  
erweiterter Form auch Aussagen zur Eingriffsregelung enthält.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ 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).

## 10. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Wochenendhaus am Mittelberg“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ 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 118 der Verordnung vom 24. Oktober (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,
- **Landesnaturschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (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 am 30. Juni 2015 geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383),
- **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 Rheinland-Pfalz (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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses im Plangebiet zu schaffen. Ein hier noch bestehendes Wochenendhaus soll dann vollständig rückgebaut werden.

Zudem steht das Planverfahren im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und korrigiert die ursprünglichen Entwicklungsansätze der Ortsgemeinde aus den 1960er Jahren, da die Ausweisung des Wochenendhausgebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ nicht mehr aktuellen Siedlungsinteressen entspricht. Der Grundstückseigentümer verzichtet freiwillig auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen, sodass dieses Wochenendgebiet (A ~ 0,4 ha, GR<sub>max</sub> = 300 m<sup>2</sup>) vollständig aufgehoben wird (Änderungsbeschluss vom 02. Juli 2013).

Der vorliegende Umweltbericht soll die landschaftspflegerischen Belange, die mit dem Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ in der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zu verbinden sind, betrachten. Die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ soll als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme (i.S. einer Ersatzmaßnahme) dem Bebauungsplanverfahren „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ gutgeschrieben werden.

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet des „Wochenendhausgebietes am Mittelberg“ liegt in südwestlicher Randlage des OT Hundheim der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim auf einer zum Glantat geneigten Hangfläche des Mittelbergs. Die mittlere Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 215 m üNN. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Aufwuchs von Nadelbäumen (u.a. Fichte, Douglasie) geprägt, die den Standort, vor allem hangseitig, vollständig umschließen. Die angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Dauergrünland als Mähwiese, Weide und Streuobstwiesen) genutzt. Südwestlich finden sich auch ackerbaulich genutzte Flächen (Getreideanbau).



Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der eine Verlängerung der Gemeindestraße „Auf dem Hügel“ ist.

Überörtlich ist das Plangebiet über die Talstraße zu erreichen, die als klassifizierte Landstraße L 372 auch die Ortsdurchfahrt von Hundheim in Richtung Nerzweiler / Hinzweiler darstellt.

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

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses im Plangebiet wird ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen, das Sonderbauflächen, die der Erholung dienen sollen, schafft. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist dabei nicht statthaft.

Für die überbaubare Grundstücksfläche werden zwei Baufenster im Plangebiet festgesetzt, sodass maximal zwei Wochenendhäuser im Wochenendhausgebiet zulässig sein dürfen. Festsetzungen zur Grundfläche (max. 125 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>), Geschossigkeit (max. 1,5 Geschosse) und zulässigen Höhe der Hauptgebäude (FH bis 7,50 m üGOK) reglementieren das Höchstmaß der baulichen Nutzung. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden (zusätzlich zulässige Grundfläche: 30 m<sup>2</sup>, max. eingeschossige Anlagen).

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 Grundstücksbereich zur breitflächigen Versickerung abzuschlagen ist. Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter ebenfalls breitflächig der Versickerung zugeführt. Diese Auffang- bzw. Sickermulde stellt aber keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

Die bestehende Eingrünung des Wochenendgebietes (vorwiegend Nadelbaumbestand) ist zur landschaftsgerechten Gestaltung des Wochenendgebietes zu erhalten und bei Ausfall durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen (Waldumbau). Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist zudem ein ein- bis zweireihiger Gehölzriegel aus mind. 100 heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen am nördlichen Gebietsrand zu pflanzen. Alternativ hierzu ist auch eine Heckenpflanzung aus einheimischen Arten zulässig.

Das Planverfahren „Wochenendhaus am Mittelberg“ steht im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und korrigiert die ursprünglichen Entwicklungsansätze der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim aus den 1960er Jahren, da die Ausweisung eines Wochenendhausgebiet nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (genehmigt am 29. August 1968) nicht mehr aktuellen Siedlungsinteressen entspricht. Der Grundstückseigentümer verzichtet freiwillig auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen, sodass dieses Wochenendgebiet (A ~ 0,4 ha, GR<sub>max</sub> = 300 m<sup>2</sup>) vollständig aufgehoben wird (Beschluss vom 02. Juli 2013). Die mit der Aufhebung des Wochenendhausgebietes

„Hirschauer Weide“ zu verbindende Vermeidung einer Flächenversiegelung von ca. 300 m<sup>2</sup> (GR<sub>max</sub>) ist als weitere landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme zu berücksichtigen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ beträgt ca. 0,6 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche (1. Geltungsbereich)</b>	<b>6.281 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>5.832 m<sup>2</sup></b>	<b>92,85 %</b>
a) Sondergebiet, das der Erholung dient	5.832 m <sup>2</sup>	92,85 %
<b>3. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>255 m<sup>2</sup></b>	<b>4,05 %</b>
a) Sondergebiet (195 m <sup>2</sup> ),	195 m <sup>2</sup>	3,10 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (60 m <sup>2</sup> )	60 m <sup>2</sup>	0,95 %
<b>4. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. Geltungsbereich)</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>2,54%</b>
<b>5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 4 enthalten, 1. Geltungsbereich)</b>	<b>160m<sup>2</sup></b>	<b>2,54%</b>
<b>6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (1. Geltungsbereich)</b>	<b>2.140 m<sup>2</sup></b>	<b>34,07%</b>
<b>7. Flächen für Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (1. Geltungsbereich)</b>	<b>449 m<sup>2</sup></b>	<b>7,14%</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 Bebauungsplanaufstellung 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 des „Wochenendhausgebietes am Mittelberg“ ist bereits mit einem Wochenendhaus bebaut, das im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden soll (Legitimierung der bestehenden Nutzung durch Bebauungsplanverfahren). Durch die Lage des Plangebietes an einem Wirtschaftsweg, der den Mittelberg (als topographischen Hochpunkt) verkehrlich erschließt, kommt dem Plangebiet sowie seinem räumlichen Umfeld eine besondere Bedeutung für die Naherholung im Außenbereich der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zu, die zwingend zu erhalten ist.

Das Plangebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsimmissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet (u.a. saisonale Beeinträchtigungen durch Getreideernte). 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 im Glantal (v.a. Bundesstraße B420). Zudem sind die Immissionen der angrenzenden Wohnbebauung (u.a. Wohngebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“) zu

beachten, wobei mit dieser angrenzenden (Wohn-)Nutzung eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit hinsichtlich auftretender Immissionen im Plangebiet zu verbinden wäre.

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

### **Bewertung**

#### **Erholungsfunktion**

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 3 BauNVO), wird der Erholungsfunktion auch künftig weiterhin Rechnung getragen. Da die zulässigen Wochenendhäuser nur dem zeitweiligen bzw. befristeten Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit dienen sollen und eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet nicht statthaft ist, bleiben immissionsreiche Nutzungen versagt. Das Ruhe- und Erholungsbedürfnis im Außenraum wird dabei in besonderer Weise berücksichtigt. Die Naherholung wird durch den Erhalt des Wirtschaftsweges als Erschließungsweg gewahrt (u.a. Wanderroute von Hundheim zum Mittelberg).

#### **Straßenverkehrsgeräusche**

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs durch das Wochenendhausgebiet entstehen, vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist augenscheinlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da im Wochenendhausgebiet nur maximal zwei Wochenendhäuser zulässig sind. 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. Dabei wird darauf hingewiesen, dass im Wochenendhausgebiet auch nur der zeitweilige bzw. befristete Aufenthalt zulässig ist.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Gebietes (max. zwei Wochenendhäuser) führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen.

### **Lärm- und Geruchsbelästigung**

Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende Nutzungen sind im Plangebiet nicht zu finden. Insbesondere befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe (Viehhaltung, Dunglager etc.) im näheren räumlichen Umfeld des Baugebietes.

Für den Planungsraum muss aber gelten, dass 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.

Demgegenüber dürften im Plangebiet keine Lärm- und Geruchsbelastungen entstehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung (Mensch) führen, da entsprechende immissionsintensiven Nutzungsarten im Sinne der Erholungsfunktion versagt werden. Durch die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände sowie Ausweisung von Pflanzstreifen am nördlichen Gebietsrand werden zum nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet lärmindernde bzw. lärmämpfende Strukturen 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 Aufhebung des Wochenendhausgebietes im Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (Beschluss vom 02. Juli 2013) wird ein in den 1960er Jahren ausgewiesenes Wochenendhausgebiet von 0,4 ha für 6 Wochenendhäuser ( $GR_{max} = 300 \text{ m}^2$ ) aufgegeben, sodass die damit in Verbindung stehende Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim 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 I" (Teilbereich A) und „Radonvorsorgegebiet II“ (Teilbereich B) zuzuordnen, das heißt es sind 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.

### **Bauen in Waldflächen**

Da im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Waldflächen in (zeitweilige) Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet) umgewandelt werden, ist das besondere Gefährdungspotential durch den Gehölzbestand in Form von umstürzenden Bäumen und herabfallende Ästen (Sturmwurf) sowie die Gefahr durch Waldbrand zu beachten. Im Zuge des Bebauungsplanfassung wird gefordert, dass sämtliche Sicherungsmaßnahmen in Bauweise und Grundstücksnutzung vorzusehen sind, um das Gefährdungspotential für den Menschen zu vermeiden bzw. entsprechende gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die relevanten Waldbesitzer (30-m-Radius um Sondergebietsfläche) werden zu einer angepassten Unterhaltung der Waldflächen aufgefordert. Hierzu sind sowohl von den berührten Waldbesitzern im direkten Umfeld des Wochenendhausgebietes sowie dem Eigentümer des Wochenendhausgebietes entsprechende Selbstverpflichtungserklärungen im Zuge der Baugebietsentwicklung vorzulegen. Somit soll insbesondere die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim von sämtlichen Haftungsansprüchen im Schadensfall gegenüber dem Grundstückseigentümer des Wochenendhausgebietes entbunden werden. Zudem wird die Sicherheit und Gesundheit der Grundstücksnutzer gewahrt.



## 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 Spätsommer 2013 und ergänzend im Frühsommer 2014 und ist im Bestands- und Konfliktplan dargestellt. Die Bestandsaufnahme besitzt einen räumlichen Umfang von ca. 100-200 m um den Eingriffsraum 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: 01.04.2008) nicht erfasst werden, werden entsprechend dem Erfordernis benannt. Folgende Einheiten (Biotoptypen) bzw. Flächennutzungen wurden für die direkten Eingriffsflächen erfasst:

- **BA1 – Feldgehölz mit einheimischen Baumarten:** Teilflächen geringer Größe im Untersuchungsraum (u.a. von Schwarzem Holunder dominierte Hecken);



Abbildung 5: Blick von nach Nordwesten auf den Streuobstbestand, eigene Aufnahme vom 01.08.2013

- **BA2 – Feldgehölz mit gebietsfremden Baumarten:** bestandsprägende Arten sind Douglasie (tw. 50jähriger Baumbestand, H 10-15 m, StD 20-40 cm) wobei der Bestand vor allem westlich des bestehenden Wochenendhauses von verschiedenen Einzelbäumen wie Birke, Eiche, Hainbuche und verschiedene Nadelbaumzierarten durchsetzt ist, der Bestand besitzt im gesamten einen spärlichen Unterwuchs, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bestände sind eingefriedet (Maschendrahtzaun, H ~ 180 cm ab GOK),
- **BB9 – Gebüschs mittlerer Standorte:** im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wochenendhauses vereinzelter Besatz durch Hainbuche (*Carpinus betulus*) und weitere, heimische Laubgehölzarten;
- **BD3 – Gehölzstreifen:** linear ausgebildete Gehölzstreifen entlang des Wirtschaftsweges in teilweise stärker geneigter Böschungfläche (Sicherung durch Trockenmauer HN2), Gehölzstreifen wird im nordöstlichen Bereich (hangabwärts) von Obstbaumreihe (STD 10-20 cm) aus div. Kulturobstsorten (u.a. Zwetschge) dominiert, oberhalb der Obstbaumreihe wird Bewuchs durch standorttypische Artenzusammensetzung wie Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und div. Einzelbäumen (Eiche, Hainbuche, STD bis 30 cm) bestimmt;
- **BD5 – Schnitthecke:** linear entlang des Wirtschaftsweges verlaufende Laubgehölzschnitthecke (b ~ 30 cm, H ~ 130-180 cm üGOK), die innerhalb der Einfriedung des Baugrundstückes verläuft (Maschendrahtzaun, H ~ 130 cm üGOK),
- **BF1 – Baumreihe:** Baumreihe (STD 10-20 cm) aus überwiegend Kastanienbäumen,
- **BF3 – Einzelbaum:** landschaftsbildprägender Einzelbäume im Offenlandbereich (Insellage);
- **BF6 – Obstbaumreihe:** Obstbaumreihe (STD 10-20 cm) aus div. Kulturobstsorten (Kulturapfel, Süßkirsche, Birnbaum, Zwetschge, Wallnuss),
- **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 Trespe (*Bromus hordeaceus*), Rotschwengel (*Festuca spec.*), Quecke (*Agropyron repens*) und Acker-Fuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*), Luzerne (*Medicago sativa*) geprägt; Besatz wird von verschiedenen Stickstoff- und Störanzeigern ergänzt (u.a. Spitzwegerich, Löwenzahn, stumpfblättriger Ampfer, Kleine Brennnessel in Randbereichen), südlich ans das Bebauungsplangebiet anschließende Flächen werden teilweise beweidet (Rotwild) und sind entsprechend eingefriedet (Wildzaun);
- **GA0 – Felswand:** offene Felswand einer ehemaligen, kleinflächige Abgrabungen von



Felsgestein (Lauterecken Formation: gelblich-grauer Sandstein), teilweise Überwachsen durch Gehölzstrukturen (BA2 und BB9), ohne Höhlen und Nischen als wertgebende Rückzugsbereiche;

- **HA0 – Ackerfläche:** hauptsächlich Getreideanbau (Gerste, Roggen), spärliche Ausbildung von Ackerrainen zu Feld- und Wirtschaftswegen ( $b < 1,0$  m) mit ruderalisiertem und gräserdominierten Besatz, in Ackerrainen vereinzelt Vorkommen von Ackerwildkräutern bzw. Ackerwildkrautgesellschaften (z.B. Kornblume, Acker-Hundskamille, Klatschmohn, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Greiskraut) möglich, grundsätzlich steht die ackerbauliche Nutzung teilweise bis an den Fahrbahnrand an;
- **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, Eingriffsfläche im Plangebiet stellt sich überwiegend als artenarme Rasenflächen (mehrmaliger Schnitt pro Jahr) dar;



**Abbildung 6: Blick nach Nordwesten auf den Streuobstbestand, eigene Aufnahme vom 01.08.2013**



- **HK2 – Streuobstwiese:** gräserdominierte Fettwiese entsprechend der Ausprägung von EA1 mit Obstbaumbesatz, überwiegend starkes Baumholz mit durchschnittlichem Anteil an Baumhöhlen nordwestlich (biotopkartiert als „Streuobst und Feldgehölz zw. Hachenbach u. Hundheim“, BK-6311-0505-2009) und östlich des Plangebietes, Artenbesatz mit div. heimischen Kulturobstsorten (u.a. Kulturapfel, Süßkirsche, Birnbaum, Zwetschge, Walnuss);



Abbildung 7: Blick nach Norden in das Glantal sowie das NBG "Hirschauer-Weide und Am Mittelberg", eigene Aufnahme vom 01.08.2013



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
Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	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 Biotopschutzes
1	weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schongebiet
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, Biotop nur mittel- bis langfristig ersetzbar entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schützenswertes Gebiet
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet

Der Eingriffsraum ist zusammenfassend, auf Grund seines hohen Anteils an Waldflächen mit gebietsfremden Baumarten, als geringwertig bis weniger wertvoll (Stufe 0-1) einzustufen. Demgegenüber sind vor allem die angrenzenden Gebüschstrukturen und Streuobstbestände von höherer Bedeutung (Stufe 2-3) hinsichtlich ihres Biotoppotentials und ihrer Vernetzungsfunktion. Zudem können Ackerrain- und Saumstrukturen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen punktuell für die Ausbreitung von seltenen Pflanzenvorkommen (u.a. Ackerwildkräuter) geeignet sein, sodass sie im Bestand zu erhalten wären (Stufe 2).

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 Nadelwald in Laubmischwaldbestand) die Aufwertung der Biotopstrukturen bedingen.

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

Einzelbäume (u.a. Nadelbäume wie Douglasie) müssen zur Herstellung des Wochenendhausgebietes beseitigt werden. Die übrigen Bestände sind 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. Es sind keine hochwertigen Altbaumbestände mit einer ggf. hohen Anzahl von Baumhöhlen betroffen. 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. Hier ist einschränkend anzuführen, dass mittlere und große, wildlebende Säugetierarten (Rot- und Schwarzwild) aufgrund der Einfriedungen des Plangebietes (Wildzaun, Maschendrahtzaun) in ihrer Bewegung erheblich behindert sein dürften und somit entsprechende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten nicht im Plangebiet (Wochenendhausgebiet), sondern in anderen Außenbereich zu finden sein dürften. Für das Artenpotential bedeutsame Biotopstrukturen im Untersuchungsraum sind vor allem die:

- Streuobstbestände,
- Gehölzstreifen entlang von Offenland- und Halboffenlandbereichen,
- Dauergrünlandflächen,



- Felswände,
- Waldflächen.

Diese Biotope dürften eine große Bedeutung für einzelne Arten als Ausbreitungsbereich bzw. potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen.

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.

Vorkommen von streng geschützten und bodenlebenden Säugetierarten wie Biber (wassergebundene Art), Fischotter (wassergebundene Art), Feldhamster (bevorzugt Lössboden), Luchs (zusammenhängende, große Waldflächen), Haselmaus (Gebüschstrukturen, vorwiegend Laubgehölze) und Wildkatze (zusammenhängende, große Waldflächen) sind aufgrund der besonderen Ansprüche an die Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist für den näheren Untersuchungsbereich auch das Vorkommen von Fledermausarten zu erwarten wie z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Flughautfledermaus (*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 Hundheimer Siedlungsraumes oder auch die Felswand (u.a. Nischen, Spalten, Höhlen) im rückwärtigen Bereich des Wochenendhausgebietes für Sommerquartiere oder Wochenstuben dienen. Entsprechende Quartiere sind jedoch nicht bekannt. Der Untersuchungsraum dürfte vor allem als Jagdlebensraum einzelner Arten bedeutsam sein. Lineare Strukturen wie die vorhandenen Gebüschstreifen, die Waldrandzonen oder die Streuobstbestände stellen dabei zu beachtende Biotopkomplexe dar.

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum wären insbesondere auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur bspw. Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Ammerarten (*Emberiza spec.*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Baum- und Wiesenpieper (*Anthus spec.*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), 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*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*) vorstellbar.

Während die vorhandenen Feldgehölz- und Gebüschstrukturen entlang der Offenlandflächen vor allem für Singvögel und Gebüschbrüter (u.a. Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer, Grünfink, Rotkehlchen, etc.) relevant sind dürften (auch als Deckungs- und Schutzbereich für Offenlandarten im Zusammenhang mit den Saumstrukturen), sollten die Ausbreitungsschwerpunkte der übrigen Arten in den Waldbereichen (u.a. Spechte, Eulen) liegen.

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

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

Für streng geschützte Reptilienarten wie Europäische Sumpfschildkröte, Würfelnatter oder Westliche Smaragdeidechse scheinen die vorhandenen Biotopstrukturen eher ungünstig. Demgegenüber lassen die vorgefundenen Habitate im Untersuchungsraum (u.a. Saumstrukturen, Böschungen, Trockenmauern) das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, potentiell Vorkommen an sonnenexponierten, trockenwarmen Lebensräume mit offene Bodenstellen), Mauereidechse (*Podarcis muralis*, potentiell Vorkommen in trockenwarmen Gebiete mit felsig-steinigen Standorten) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*, potentiell Vorkommen an extensiven Weinbergen, Kalkmagerrasen mit Felsen, Gebüsch und Gehölzrändern) als besonders streng geschützte Art erwarten. Wenngleich klassische, sonnenexponierte Lagen zu fehlen scheinen, so sind diese Arten im Untersuchungsraum zu erwarten. Zur weiteren Konfliktvermeidung wird empfohlen, Erdarbeiten 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. Zudem sollten die bestehenden Trockenmauern erhalten bleiben.

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 das Bebauungsplangebiet als Waldgebiet zu berücksichtigen ist, dürften Ausbreitungsschwerpunkte der Schmetterlings- und



Schreckenarten überwiegend außerhalb des voraussichtlichen Eingriffs- und Wirkraumes liegen.

Vorkommen von streng geschützten Käferarten wie Schmalbindiger Breitflügeltaumelkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und Breitrand (*Dytiscus latissimus*) sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) wären zwar in Waldgebieten anzutreffen, sind jedoch 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 und Käfer ist der Eingriffsraum (überbaubare Grundstücksflächen) 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 (allgemeine Siedlungstätigkeit eines Wochenendhausgebietes, Quell- und Zielverkehr) dürften zu keiner Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Arten führen, wenn insbesondere lineare Leit- bzw. Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Waldrandbereiche) um das Wochenendhausgebiet 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 Umwandlung von Nadel- und Laubmischwald aufgewertet.

Das Vorkommen von Reptilienarten dürfte im Untersuchungsraum auf die Arten Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter beschränkt bleiben. Wenngleich sonnenexponierte Lagen durch die Waldstrukturen fehlen und geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten im kleinräumigen Eingriffsraum nicht zu finden sind, so sind die vorgenannten Arten zumindest bei der Bauausführung zu beachten. Zur weiteren Konfliktvermeidung wird empfohlen, Erdarbeiten 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. Zudem sollten die bestehenden Trockenmauern in jedem Fall erhalten bleiben bzw. ihr Bau gezielt gefordert werden.

Für die Ausbreitung der vorkommenden Schmetterlingsarten im Untersuchungsraum dürfte der Eingriffsraum selbst von untergeordneter Bedeutung sein, da vor allem die sonnenexponierten Wiesen- und Saumflächen in den angrenzenden Strukturen für diese Artengruppe wertbildend sein dürften. Es ergeben sich somit keine gesonderten Erfordernisse zur Berücksichtigung dieser Artengruppe.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut Fauna im Untersuchungsraum eine mittlere Bedeutung einzuräumen.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Wochenendhausgebiet ist bereits teilweise überbaut (u.a. betonierte Wegflächen, Wochenendhaus mit GR = 50 m<sup>2</sup>) und soll punktuell zur wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung nachverdichtet werden durch den Bau von max. 2 Wochenendhäusern (GR<sub>max.</sub> = 255 m<sup>2</sup>) bei Rückbau des Bestandsgebäudes.

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) durch Gesteine der Lauterecken-Formation geprägt. Diese bestehen meist aus hellen bis gelblich-grauen Sandsteinen, in die eine Vielzahl dunkler, toniger Seehorizonte und Kohleflözchen eingeschaltet sind. Dickbankige Sandsteine der Lautereckenformation bilden die Steilstufen südlich und östlich der Baufenster. Die offenliegende Felswand im südlichen Teil durchzieht eine tektonische Störung, deren Ausbisslinie jedoch nicht durch die geplanten Baufenster verläuft. Weitere verdeckte Störungen im Bereich der Bauplätze können jedoch nicht ausgeschlossen werden, weil der Hang im angrenzenden Bereich bewaldet und ohne nennenswerte Aufschlüsse ist.

Der Hangfuß im Plangebiet besteht aus locker gelagertem grobem Schutt der Sandsteine, der auch Scherben z.T. dunkler Tonsteine, z.T. auch Anreicherungen von Schwarzpelit enthält. Schwarzpelitbänke konnten in den aufgeschlossenen Wänden jedoch nicht ausgemacht werden. Nördlich des nördlichen Baufensters scheint oberflächennah ein flach nach Nordosten einfallender wasserstauer Gesteinshorizont anzustehen.

In den Bohrungen zur Einrichtung der Radonmessstellen wurden graue, graubraune z.T. rostfleckige und gebleichte Sandsteine/Sande erbohrt, in die wenige Zentimeter mächtige Silt-



und Tonsteinlagen eingeschaltet sind. Diese feinkörnigen Einschaltungen wurden beim Bohren weitgehend zerrieben.

Bohrung	X		Y		Tiefenangaben in cm
	ETRS89 UTM32N	ETRS89 UTM32N	ETRS89 UTM32N	ETRS89 UTM32N	
ALT1	395070	5496840	0-40	Humoser Oberboden mit Steinen (Sandsteinen) und rostfarbenen Tonsteinen	
			40-60	Graue Sandsteine, z.T. rostfarben	
			60-65	Schwarzpelit	
			65-100	Sandsteine (Hangschutt), mürbe, durch Bohrung z.T. zermahlen	
ALT2	395069	5496851	0-30	Humoser Oberboden	
			30-50	Schluffiger Sand mit Sandsteinbröckchen, gelb-grau	
			50-100	Durch Bohrung zermahlener Sandstein + Ton-Siltsteine mit Makroresten in Sandsteinen, nach unten gelber und rostfleckiger werdend	
ALT3	395073	5496869	0-20	Humoser Oberboden, dunkelgrau-braun	
			20-40	Schluffiger Sand und Sandstein (zerrieben)	
			40-70	Hellgrau-brauner Schluff, z.T. sandig	
			70-100	70-100 mürber Sandstein	
ALT4	395076	5496878	0-40	Humoser Oberboden, graubraunGraue Sandsteine, z.T. rostfarben	
			40-100	Gelb-rötlich braun	
			80-100	z.T. weißer-hellgrauer Sandstein	

**Abbildung 10: Schichtenverzeichnis der Bohrungen im Zuge der Ausarbeitung des Radongutachten durch GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014)**

Die anstehenden Böden außerhalb der versiegelten Bereiche bzw. vorhandenen Verkehrsflächen 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. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der Nähe zum Verkehrsraum. 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 Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Demgegenüber besitzen die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen keine Bedeutung mehr für den Bodenhaushalt, da der Bodenaufbau hier stark beeinträchtigt ist.

## Bewertung

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung bzw. Neuversiegelung von natürlichen Bodenflächen, die eine hohe Schutzbedürftigkeit besitzen, ergeben sich kleinräumig erhebliche Umweltauswirkungen, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis abverlangen.

Durch eingriffsminimierende Festsetzungen (u.a. Beschränkung der GRZ) sowie die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 0,4 ha, durch BPL-Aufhebung ist Entsiegelung der  $GR_{max} = 300 \text{ m}^2$  anzuerkennen) erfolgt eine landschaftspflegerische Kompensation der Flächenversiegelung in erforderlichem Maße.

### **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. 400 m (Luftlinie) befindet sich der östlichen Richtung der Talbach als Gewässer III. Ordnung, der die Gemeinde Hundheim von Süd nach Nord durchquert und in den Glan (Gewässer II. Ordnung, naturraumprägendes Gewässer) mündet. Der Glan liegt in einer Entfernung von 475 m (Luftlinie) zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der beiden Oberflächengewässer.

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 vor allem durch ein diffuses Hang- und Schichtenwasservorkommen bestimmt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit unkontrolliert entsprechend der Morphologie in nördliche bzw. nordöstliche 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. Grundsätzlich besitzen die vorhandenen Feldgehölzstrukturen 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 als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Durch eine möglichst umfangreiche Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet (u.a. Anlegen von Zisternen) kann hier zumindest zum Teil ein Ausgleich geschaffen werden. Zudem wird durch die Überplanung des Baugebiets eine gesteuerte Siedlungsentwässerung vereinbart.

Durch die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 0,4 ha, durch BPL-Aufhebung ist Entsiegelung der  $GR_{max} = 300 \text{ m}^2$  anzuerkennen) werden wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen vermieden im Sinne einer Flächenversiegelung.

### **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 Glantal.

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 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.

Zudem ist die mit dem Planvorhaben zu verbindende lokalklimatische Wirkung in jedem Fall verträglicher als wenn das Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 0,4 ha, GR<sub>max</sub> = 300 m<sup>2</sup>) entwickelt würde.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet bzw. der Untersuchungsraum wird als Teil des Naturraums „Moschelhöhen“ (193.140) entsprechend den charakteristischen Zügen einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft zugeordnet. Für 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. [5]

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 Glantal (Flusslandschaft – Mittelgebirge) 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.

Neben den bestehenden Freileitungen (Freileitung in Ost-West-Orientierung) nördlich des Plangebietes befinden sich im direkten Untersuchungsraum keine weiteren relevanten Hochbauten auf dem Höhenzug „Mittelberg“. Auf Grund der Höhenlage ist das Plangebiet bei guter Sicht weithin außerhalb der Gemarkung erkennbar. Dabei wirken die vorhandenen Nadelholzstrukturen (Douglasienbestand) standortfremd und beeinträchtigen das natürliche Landschaftsbild. Jedoch bewirkt die bestehende Eingrünung des vorhandenen Wochenendhauses, dass der Hochbau im Landschaftsbild, trotz exponierter Lage, nicht in den Vordergrund tritt.



## **Bewertung**

Bei Übernahme bzw. Sicherung der bestehenden (Bau- und Gehölz-)Strukturen und unter Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Kubatur der künftigen Bebauung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Das Plangebiet wird dabei weiterhin als ‚Gehölzinsel‘ auf dem Mittelberg wahrgenommen, wenn insbesondere die Blickachse vom Glantal zum Wochenendhausgebiet eingegrünt wird (nördlicher Gebietsrand).

Die Beseitigung einzelner Nadelbaumbestände im Zuge der Bebauung und der Ersatz der bestehenden Nadelgehölze bei Ausfall bzw. Beseitigung durch Laubbäume bedeutet langfristig einen lokalen Wertgewinn des Landschaftsbildes.

Zudem wird einer Zersiedelung des Landschaftsbildes durch die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 0,4 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 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, sonstige Ziergehölze) verstärkt diesen Effekt und mindert auch das lokale Arten- und Biotoppotential zumindest kleinräumig.

Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um insbesondere den Verlust des Grünvolumens auszugleichen sowie neue, standortgerechte Lebensstätten für verschiedene Artengruppen (Vögel, Säugetiere, Käfer) zu schaffen, die auch positive Folgewirkungen auf das Landschaftsbild (landschaftstypische bzw. landschaftsgerechte Gestaltung) besitzen.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden.

Zudem sollten Erdarbeiten 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 Reptilien im Plangebiet zu ermöglichen. Bestehende Trockenmauern sind zu erhalten bzw. ihr Bau ist gezielt zu fördern.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes (Wochenendhaus), der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung der versiegelbaren Fläche, Herstellung von Retentionsanlagen, etc.) und der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Zuge der dauerhaften Umwandlung des Waldbestandes zur Eingrünung des Sondergebietes von Nadelbaumbestand in Laubmischwald wird den standörtlichen Anforderungen des Arten- und Biotopotentials in besonderer Weise landschaftsgerecht entsprochen. Hiermit sind auch positive Wirkungen auf das Mikroklima zu verbinden.

Letztlich wird durch das Planverfahren die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ möglich. Bei einer Entwicklung dieses Wochenendhausgebietes im Sinne der rechtlichen Möglichkeiten bzw. des bestehenden Baurechts würde eine Nutzung von 0,4 ha ( $GR_{max} = 300 \text{ m}^2$ ) als Wochenendhausgebiet (6 Wochenendhäuser) möglich. Hierdurch würde ein erheblich größeres Konfliktpotential mit Bezug auf die einzelnen Schutzgüter bestehen, die auf Grund der Planfassung des Bebauungsplanes (1960er Jahre) auch nicht mit den aktuellen landschaftspflegerischen Zielvorstellungen vereinbar wäre. 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		+	+	-	○	+	○	++	○
Pflanzen	-		+	+	○	+	○	++	○
Tiere	-	+		+	○	+	○	+	○
Boden	-	+	+		○	○	○	○	○
Wasser	-	+	○	-		○	○	○	○
Klima	-	+	○	○	○		○	+	○
Luft	○	+	○	○	○	+		+	○
Landschaft	-	++	+	○	○	+	○		○
Kultur- und Sachgüter	○	○	○	○	○	○	○	○	

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

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung bzw. Nachverdichtung handelt es sich um ein Sondergebiet, das der Erholung dienen soll im Außenbereich der Ortslage von Offenbach-Hundheim. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. 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 weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung haben. Für die Überbauung des Plangebietes sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotentials (Radonvorsorgeklasse I + II) sowie der Nähe zu Waldbeständen 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 Sondergebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und durch Siedlungsgefüge (NBG, Straßenverkehr der B420, Hausbrand, etc.)</li> <li>• Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Sondergebietes,</li> <li>• Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes,</li> <li>• Erfordernis einer angepassten Waldunterhaltung zum Schutz baulicher Anlagen und der Gesundheit des Menschen,</li> <li>• Erfordernis einer angepassten Bebauung und Nutzung des Sondergebietes zur Vermeidung von Gefahren für den Menschen in Verbindung mit den anstehenden Waldflächen,</li> <li>• Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes,</li> <li>• Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der Plangebietsgrenzen zur Einbindung des Sondergebietes in den Landschaftsraum und Sicherung lärmdämpfender Strukturen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <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], intensiv-genutzte Zierrasenfläche, Gebüsche) ,</li> <li>• Beeinträchtigung des Artenpotentials (bzw. einzelner Artengruppen) während der Bautätigkeit,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>••</li> <li>••</li> </ul>
Boden	<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	<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 Sondergebietes (tw. Waldumbau),</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>	•
*** 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 Erholungsfunktion sowie der visuell-ästhetischen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere durch die standortgerechte Eingrünung des Baugebiets (tw. durch Waldumbau) wird das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ gewahrt, wenn nicht sogar aufgewertet. Zudem wird durch die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (A ~ 0,4 ha) im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein erheblich höheres Konfliktpotential hinsichtlich aktueller landschaftspflegerischer Zielstellungen vermieden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Baulandentwicklung bedarfsorientiert in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger erfolgt.

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

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände bzw. der Standort weiterhin von der derzeitigen Bebauung bzw. Grundstücksnutzung (Wochenendhaus) geprägt, wobei bauplanungsrechtliche Versagensgründe einem Neubau des Wochenendhauses sowie einer sorgsam Standortentwicklung entgegenstünden. Demzufolge würde das Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ als Nutzungsalternative entwickelt. Bei einem Bau dieses Wochenendhausgebietes im Sinne des bestehenden Baurechts würde eine Grundstücksnutzung von 0,4 ha ( $GR_{max} = 300 \text{ m}^2$ ) mit max. 6 Wochenendhäusern möglich, was nicht dem aktuellen Bedarf bzw. den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspräche. Zudem würde ein erheblich größeres landschaftspflegerisches 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. 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:

Auf die schutzgutbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Wochenendhausgebiet mit max. zwei Wochenendhäusern).
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Firsthöhe orientiert 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 I+II).
- Hinweise auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen in Bauweise und Grundstücksnutzung des Wochenendhausgebietes zur Vermeidung von Gefahren im Zusammenhang mit den vorhandenen Waldflächen. Zusätzlich vorsorgende Waldunterhaltung zur Vermeidung von Gefahren durch Sturmwurf und Waldbrand.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (100 Sträucher) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Erhalt bestehender hochstämmiger Gehölzbestände (tw. nicht standorttypische Nadelgehölze) zur Standorteingrünung. Bei Ausfall sind die Gehölze durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ mit  $GR_{max}$  300 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus) durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“.

#### **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 Bebauungsplan 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.
- Erdarbeiten 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.

- 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.
- Erhalt bestehender hochstämmiger Gehölzbestände (tw. nicht standorttypische Nadelgehölze) zur Standorteingrünung. Bei Ausfall sind die Gehölze durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- Erhalt bestehender Trockenmauern sowie Trockenmauern als Vorzugsvariante bei der Neuanlage von Einfriedungen und Stützmauern.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Begrünung nicht bebauter Flächen). Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (100 Sträucher) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme.
- Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ mit GR<sub>max</sub> 300 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus) durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die Beseitigung von Einzelbäumen (Nadelbäume, 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 des zulässigen Maß der baulichen Nutzung (eingeschränkte GRZ).
- 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 (100 Sträucher) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme.
- Erhalt bestehender hochstämmiger Gehölzbestände (tw. nicht standorttypische Nadelgehölze) zur Standorteingrünung. Bei Ausfall sind die Gehölze durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ mit  $GR_{max}$  300 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus) durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“.

#### **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.

#### **2.3.7 Schutzgut Landschaft**

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

- Vorhabensbezogene Festsetzung der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung (Wochenendhausgebiet mit max. zwei Wochenendhäusern, eingeschränkte GRZ).
- 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.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien und Unterbau zu versehen.
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Firsthöhe orientiert an der umgebenden Bebauung sowie an der topographischen Lage zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Fachgerechte Sicherung des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches während der Baumaßnahmen im Sinne der DIN 18920 zum Erhalt hochwertiger Gehölze.
- Erhalt bestehender Trockenmauern sowie Trockenmauern als Vorzugsvariante bei der Neuanlage von Einfriedungen und Stützmauern.
- Eingrünung und Strukturierung des Standortes mit heimischen Strauchgehölzen (100 Sträucher) durch Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme.

- Erhalt bestehender hochstämmiger Gehölzbestände (tw. nicht standorttypische Nadelgehölze) zur Standorteingrünung. Bei Ausfall sind die Gehölze durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ mit  $GR_{max}$  300 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> / Wochenendhaus) durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Ein, der Erholung dienendes, Sondergebiet ist nur für den überplanten Teilbereich im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein (Teilbereich der ehem. VG Lauterecken) enthalten. Es ergeben sich keine Standortalternativen hierzu mit Ausnahme des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“, das nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ anschließt und ein Wochenendhausgebiet mit einer Größe von 0,4 ha ( $GR_{max}$  = 300 m<sup>2</sup>) und max. 6 zulässigen Wochenendhäusern ausweist. Die Entwicklung dieses Plangebiets entspricht nicht dem aktuellen Bedarf bzw. den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Zudem würde ein erheblich größeres landschaftspflegerisches 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. Eine Zersiedlung der Hangfläche wäre folglich. Der Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wird deshalb im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements teilweise aufgehoben.

Da der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde auf eine weitere Alternativenprüfung zum Planstandort verzichtet und auf die Aussagen des Flächennutzungsplanes zugegriffen.

### **Planinhalt**

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



### 3.0 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange zum Bebauungsplan „Wochenendhaus am Mittelberg“ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses im Plangebiet zu schaffen. Ein hier noch bestehendes Wochenendhaus soll dann vollständig rückgebaut werden.

Zudem steht das Planverfahren im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und korrigiert die ursprünglichen Entwicklungsansätze der Ortsgemeinde aus den 1960er Jahren, da die Ausweisung des Wochenendhausgebiet „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ nicht mehr aktuellen Siedlungsinteressen entspricht. Der Grundstückseigentümer verzichtet freiwillig auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen, sodass dieses Wochenendgebiet (A ~ 0,4 ha, GR<sub>max</sub> = 300 m<sup>2</sup>) im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens vollständig aufgehoben wird (Änderungsbeschluss vom 02. Juli 2013).

Der vorliegende Umweltbericht soll die landschaftspflegerischen Belange, die mit dem Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ in der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zu verbinden sind, betrachten. Die Aufhebung des Wochenendhausgebietes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ soll als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme (i.S. einer Ersatzmaßnahme) dem Bebauungsplanverfahren „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ gutgeschrieben werden.

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines privaten Wochenendhauses wird im „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen, das der Erholung dienen soll und in dem eine dauerhafte Wohnnutzung nicht statthaft ist.

Für die überbaubare Grundstücksfläche werden zwei Baufenster im Plangebiet festgesetzt, sodass maximal zwei Wochenendhäuser im Wochenendhausgebiet zulässig sein dürfen. Festsetzungen zur Grundfläche (max. 125 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>), Geschossigkeit (max. 1,5 Geschosse) und zulässigen Höhe der Hauptgebäude (FH bis 7,50 m üGOK) reglementieren das Höchstmaß der baulichen Nutzung. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden (zusätzlich zulässige Grundfläche: 30 m<sup>2</sup>, max. eingeschossige Anlagen).

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 Grundstücksbereich zur breitflächigen Versickerung abzuschlagen ist. Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter ebenfalls breitflächig der Versickerung zugeführt. Diese Auffang- bzw. Sickermulde stellt aber keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

Die bestehende Eingrünung des Wochenendgebietes (vorwiegend Nadelbaumbestand) ist zur landschaftsgerechten Gestaltung des Wochenendgebietes zu erhalten und bei Ausfall durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen (Waldumbau). Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist zudem ein ein- bis zweireihiger Gehölzriegel aus mind. 100 heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen am nördlichen Gebietsrand zu pflanzen. Alternativ hierzu ist auch eine Heckenpflanzung aus einheimischen Arten zulässig.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu erwarten und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. 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 weitgehend vermieden werden. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung haben. Für die Überbauung des Plangebietes sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotentials (Radonvorsorgeklasse I + II) sowie der Nähe zu Waldbeständen 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 einer Ausgleichsmaßnahme.

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.

Offenbach-Hundheim, den 28.9.16  
Für die Ortsgemeinde  
in Vertretung

25. AUG. 2016



.....  
Stein, 1. Beigeordneter