

GEMEINDE ESSENHEIM

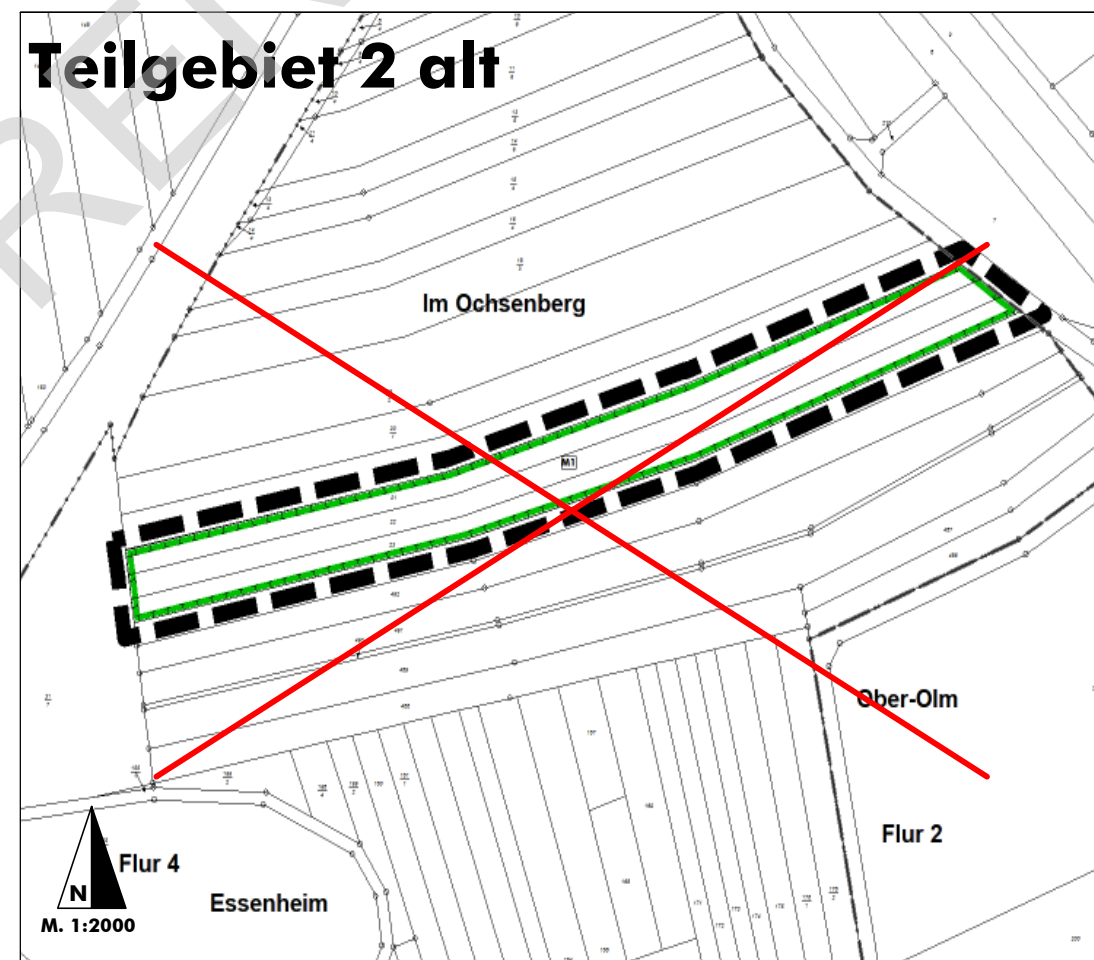
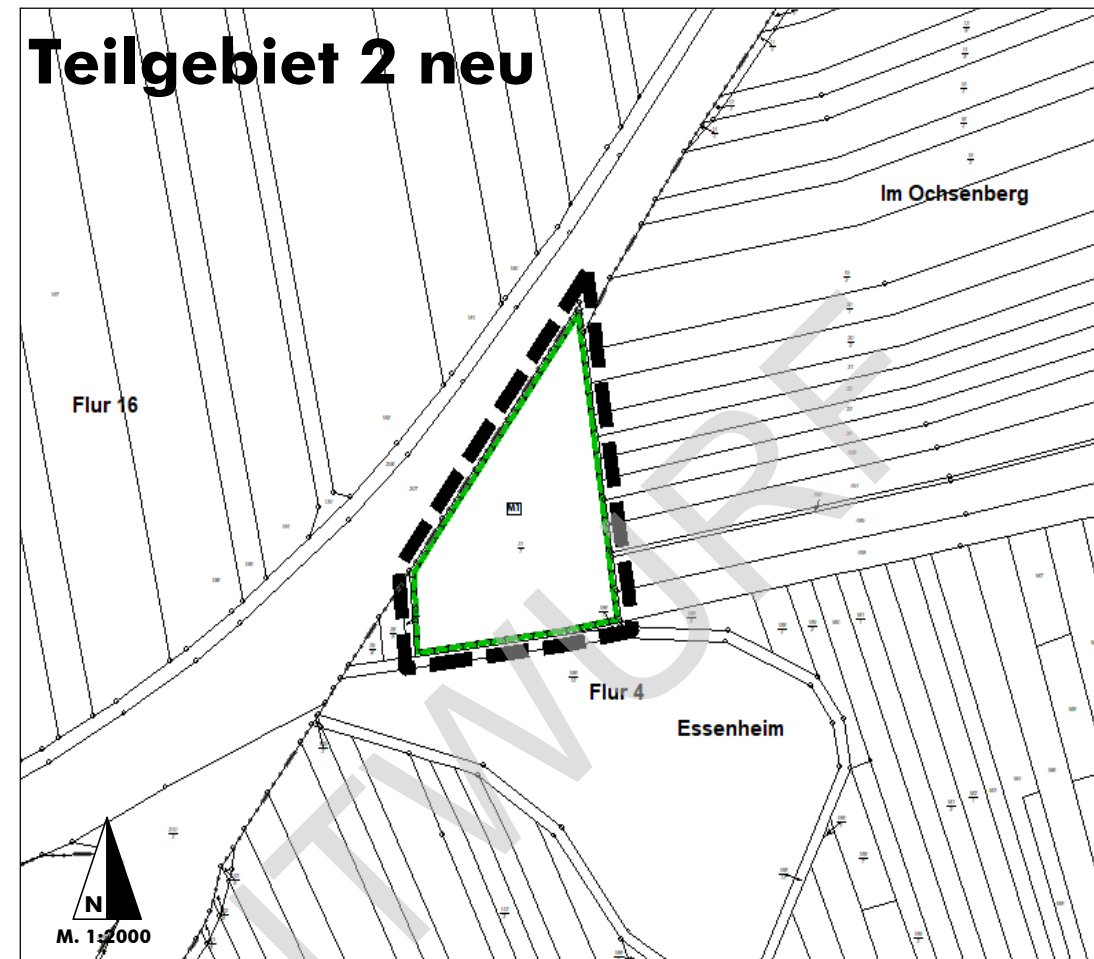
**BEBAUUNGSPLAN , DOMHERRNGÄRTEN
II – 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG
VOM 22.09.2022''**



Fassung zum Vorentwurf

- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Juli 2024



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ersatzlebensraum (siehe Textfestsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstück laut Kataster

Herausnahme der Maßnahmenfläche

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.

Essenheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

Phase Fassung zum Vorentwurf

Stand Juli 2024

Maßstab 1:2.000 in DIN-A3

Immissionschutz Städtebau Umweltplanung **ISU**
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 2.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigegefügt.

GEMEINDE ESSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚DOMHERRNGÄRTEN II – 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG VOM 22.09.2022‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausfertigt.

Essenheim, den

.....
Bürgermeister

Dienstsigel

Formale Einordnung:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung zum Teilgebiet 2 der hier vorlie-
genden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich (Teilgebiet 2) den ursprünglichen
Bebauungsplan ‚Domherrngärten II‘ sowie die ersten Änderung vollständig. Zum Teilgebiet 1 werden
keine Änderungen vorgenommen.

Hinweise zum Aufbau:

Abgedruckt sind im Folgenden nur die geänderten Textfestsetzungen. Alle anderen textlichen Festsetzun-
gen bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	2
2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	3

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 – Ersatzlebensraum Zauneidechse

Zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die streng geschützte Zauneidechse sind im Ordnungsbereich M1 als zusätzliche Strukturelemente 20 Holz- und Sandhaufen anzulegen.¹

Die Sandhaufen sind in einer Größe von mindestens 0,3 bis 0,5 m³ herzustellen. Darauf sind jeweils 0,75 m³ Ast- und Stammholz mit einem Durchmesser von 8 bis 25 cm und einer Länge von 100 cm aufzubringen. Der Holzanteil der kombinierten Totholz-/Sandhaufen ist mit den vor Ort zur Verfügung stehenden Holz/Rebknorzen zu erhöhen.

Zur Vergrößerung wärmebegünstigter Areale ist die kurzfristige Fällung von ca. 10-15 vorwiegend dünneren Bäume (mit geringem Stammumfang) vorzusehen.

Zur weiteren Pflege hat eine jährliche Mahd (im Oktober/November) in den Folgejahren dauerhaft und eidechsengerecht mit Abräumen des Mahdgutes zu erfolgen. Darüber hinaus sind weitere Obstbäume zu entnehmen, um die Besonnung zu erhöhen.

¹ Es wird empfohlen, diese Sonderstrukturen im Beisein eines Herpetologen anzulegen.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten.

8. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten


Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2024

 2224 03 TF VE/hf

GEMEINDE ESSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚DOMHERRNGÄRTEN II – 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG VOM 22.09.2022‘

BEGRÜNDUNG

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	4
5.2	UMWELT UND NATURSCHUTZ	5
6	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	6

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat in seiner Sitzung am 22. September 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Domherrngärten II - 2. Änderung und Teilaufhebung vom 22.09.2022‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilgebiete. Das Teilgebiet 1 liegt im Osten in der Gemeinde Essenheim und beinhaltet ein mittlerweile in größeren Teilen realisiertes Wohngebiet. Bei dem Teilgebiet 2 (neu) handelt es sich um einen Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen, der als Maßnahmenfläche festgesetzt wurde. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 für das Teilgebiet 1 und 1: 1.000 für das Teilgebiet 2 (neu).

Maßgeblich für die vorliegende 2. Änderung ist lediglich das Teilgebiet 2. Im eigentlichen Baugebiet, dem Teilgebiet 1, werden keine Änderungen vorgenommen. Das Teilgebiet 2 (alt) hat für die vorliegende Planung keine Bedeutung. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Vorschriften sollen daher mit einer Teilaufhebung für diesen Bereich außer Kraft gesetzt werden.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Von der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist lediglich das Teilgebiet 2 in seinem zeichnerischen und textlichen Teil betroffen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Ursprungsplans ‚Domherrngärten II‘ als Ersatzlebensraum M1 für die Zauneidechse festgesetzt wurde.

Grundlage für diese Festsetzung war ein Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2012. Dort wurde festgestellt, dass vor der geplanten Baugebietsentwicklung eine Umsiedlung von Zauneidechsen auf eine andere Fläche zu erfolgen hat, um die angetroffenen Tiere vor den Baumaßnahmen zu schützen. Die dafür vorgesehene Ersatzfläche wurde in dem damaligen Gutachten benannt und im Bebauungsplan als Teilgebiet 2 (alt) (M1) zeichnerisch festgesetzt. Gemäß den zugrundeliegenden gutachterlichen Ausführungen handelte es sich um die Flurstücke Nr. 21, 22, 23 in der Flur 4, die zunächst als Ersatzlebensraum hergerichtet werden sollten. Im Gutachten hieß es weiter, dass bei Bedarf weitere Flächen im Süden als ‚Back-up-Flächen zur Verfügung stehen würden.

Im Rahmen der Umsetzung stellte sich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens heraus, dass die vorgenannten und im Bebauungsplan als Ersatzlebensraum M1 festgesetzten Flächen sich weniger gut, als angenommen, für diesen Zweck eignen.

Es wurde daraufhin, außerhalb des Bebauungsplanes, in Abstimmung zwischen dem Gutachter, der Verbandsgemeindeverwaltung und der Ortsgemeinde eine andere Fläche in Essenheim als Ersatzlebensraum definiert (Flur 4 Flurstück 31/7). Die dauerhafte Sicherung dieser Fläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen Kreisverwaltung und der Ortsgemeinde. Im Bebauungsplan wurde dieser Sachverhalt nicht angepasst, da die Sicherung vertraglich hergestellt wurde und der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt bereits rechtskräftig war.

Mittlerweile verlangt jedoch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen die Anpassung des Bebauungsplans zum Thema Artenschutz an die tatsächlich umgesetzte Fläche. Diese weicht von der im Bebauungsplan festgesetzten Parzelle ab. Der Bebauungsplan soll entsprechend richtiggestellt werden.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Gemeinde Essenheim die Einleitung dieses Änderungsverfahrens beschlossen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Geltungsbereich des **Teilgebietes 1** geplante Wohnbauflächen mit einer örtlichen Hauptverkehrsstraße und einer Ortsrandeingrünung im Osten dargestellt. Dies entspricht den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, an denen keine Änderungen vorgesehen sind.

Für das neue **Teilgebiet 2** stellt der rechtskräftige Bebauungsplan einen Vorschlag für geschützte Landschaftsbestandteile sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Im Osten wird die Parzelle darüber hinaus von einem Biotopverbund Hangkante tangiert.



Da es sich bei der Festsetzung von Flächen für CEF Maßnahmen um eine Ersatzmaßnahme im Rahmen des Artenschutzes handelt, stimmt dies mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

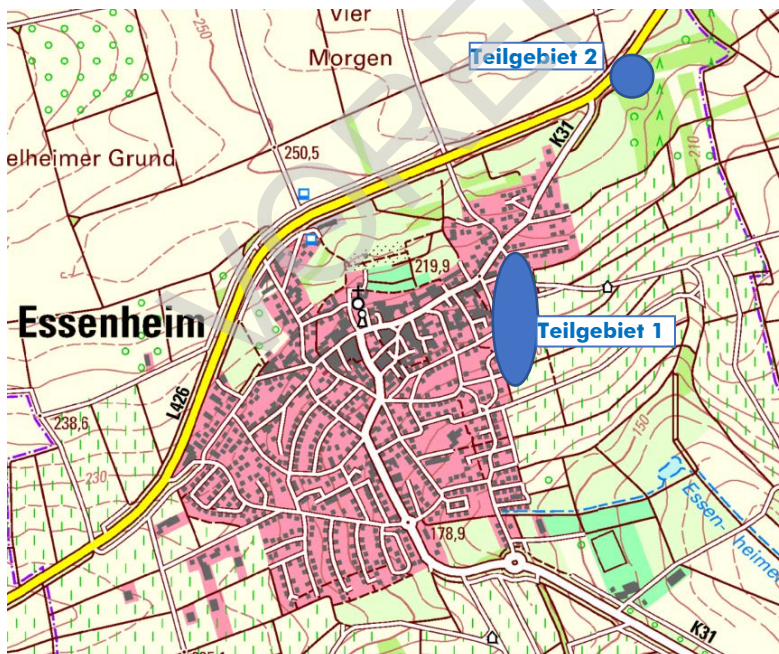
Diese Fläche wurde bereits vor einigen Jahren als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen hergerichtet. Mit der Ausweisung dieser Flächen im Bebauungsplan als neues **Teilgebiet 2** erfolgt lediglich die formale Anpassung an die bestehende Situation. Dieser Ersatzlebensraum für die Zauneidechse war bereits bei Herstellung durch vertragliche Regelungen dem Bebauungsplan „Domherrngärten II‘ zugeordnet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Teilgebiet 2 - neu)

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (Stand: Dezember 2017)

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage im Ortszusammenhang



Das **Teilgebiet 1** liegt am östlichen Ortsrand von Essenheim. Im Norden, Westen und Süden korrespondiert das Baugebiet mit angrenzender Wohnbebauung. Die östliche Grenze bildet ein Wirtschaftsweg. Dies ist gleichzeitig der Übergang zur freien Landschaft.

Das neue **Teilgebiet 2** liegt nordöstlich der Ortslage. Die Parzelle befindet sich unmittelbar anschließend an den Knotenpunkt der Kreisstraße K 31 an die Landesstraße L 426 und wird nördlich von der Landesstraße tangiert.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
(Stand: März 2023)

Derzeitige Nutzungen

Das Teilgebiet 2 (neu) ist vollständig unbebaut. Die Wiesenfläche ist mit einer Vielzahl an Obstbäumen überstellt. Seit 2013 wird die Fläche als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen genutzt. Zu diesem Zweck wurden damals einige Obstbäume gefällt und 20 Sand-/Holzhaufen auf der Wiesenfläche angelegt. Nördlich wird das Teilgebiet 2 von der Landstraße tangiert. In die anderen Himmelsrichtungen schließen sich weitere Freiflächennutzungen an.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teilgebiet 2 - neu)

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Klarstellenderweise wird der Geltungsbereich Teilgebiet 2 geändert. Bislang beinhaltete das Teilgebiet 2 (alt) die Maßnahmenfläche M1, die sich auf die Parzellen Flurstücke Nr. 21, 22, 23 in der Flur 4 bezog. Diese Fläche wurde jedoch nie als Ersatzlebensraum hergerichtet. Stattdessen wurde im Rahmen der Umsetzung die Fläche Flur 4 Flurstück 31/7 für diesen Zweck vorgesehen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung erwies sich diese Fläche als die geeignetere und wurde

daher entsprechend vertraglich hierfür fixiert. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt diese Zuordnung nun auch auf der Ebene der Bauleitplanung.

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf das Thema Artenschutz und damit auf die Anpassung des Teilgebietes 2, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen in der Begründung auch auf dieses Thema beschränken.

5.2 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Das Teilgebiet 1, in dem der Bebauungsplan bauliche Tätigkeiten ermöglicht, ist von der vorliegenden 2. Änderung nicht berührt. Damit ergeben sich keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff war im Zuge der Erstaufstellung bereits vollständig abgearbeitet worden.

Das Teilgebiet 2 stellt den Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen dar. Hier wird im vorliegenden Verfahren eine andere Fläche festgesetzt, die jedoch gemäß bestehenden vertraglichen Vereinbarungen bereits als Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen aus dem Gebiet Domherrngärten II vorgesehen ist und gemäß fachgutachterlichen Ausführungen auch als solcher angelegt worden ist. Auf dieser Fläche werden durch die Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war und keine weiter gehenden Auswirkungen als durch das ausgewiesene Wohngebiet zu erwarten sind, kann hier in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Fachbeitrag Naturschutz verzichtet werden.

Artenschutz

Wie bereits Eingangs beschrieben wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2012 ein Artenschutzgutachten¹ erstellt. Dort wurde festgestellt, dass vor der geplanten Baugebietsentwicklung eine Umsiedlung der Zauneidechsen auf eine andere Fläche zu erfolgen hat. Die dafür vorgesehene Ersatzfläche wurde in dem damaligen Gutachten benannt und im damaligen Bebauungsplan als Teilgebiet 2 zeichnerisch festgesetzt.

Im Rahmen der Umsetzung stellte sich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens heraus, dass die vorgenannten und im Bebauungsplan als Ersatzlebensraum festgesetzten Flächen sich weniger gut, als angenommen, für diesen Zweck eignen. Es wurde daraufhin in Abstimmung zwischen dem Gutachter, der Verbandsgemeindeverwaltung und der Ortsgemeinde eine andere Fläche in Essenheim als Ersatzlebensraum definiert (Flur 4 Flurstück 31/7). Die dauerhafte Sicherung dieser Fläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen Kreisverwaltung und der Ortsgemeinde. Im Bebauungsplan wurde dieser Sachverhalt nicht angepasst, da die Sicherung vertraglich hergestellt wurde und der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt bereits rechtskräftig war.

¹ Vgl.: Beratungsgesellschaft NATUR: ‚Kurzeinschätzung 2012 Bplan „Domherrngärten Teil 2“ Essenheim, Abschätzung Betroffenheit Artenschutz-Maßnahmen‘, Nackenheim, November 2012.

Gemäß dem vorliegenden Bericht zur Umsiedlung der Zauneidechsen 2013² wurde eine erneute Kartierung im Teilgebiet 1 vorgenommen und nach Ermittlung des Flächenbedarfs die Aussetzungsfläche Flur 4 Flurstück 31/7 in Essenheim festgelegt.

Damit wurde bereits damals den Vorgaben des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Eidechsen wurden wie im Gutachten³ beschrieben, durch geschulte Personen auf die zuvor hergerichtete Ersatzfläche umgesiedelt. Hierbei und im Nachgang wurden Kontrollen auf der Aussetzungsfläche durchgeführt und dabei wurden regelmäßig Tiere nachgewiesen.

Fachlich gesehen wurde die Artenschutzthematik damit fachgerecht abgearbeitet und es fanden zu keinen Zeitpunkt Verstöße gegen die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz statt. Insbesondere durch die vertraglichen Vereinbarungen waren die Maßnahmen zu jedem Zeitpunkt gesichert. In formaler Hinsicht mit Blick auf den Bebauungsplan führte dieser Sachverhalt jedoch zu einer Unstimmigkeit. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als M1 festgesetzte Ersatzfläche für die Zauneidechsen entspricht nicht der Fläche, auf die die Zauneidechsen tatsächlich umgesiedelt wurden. Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen wünscht daher die Anpassung des Bebauungsplans zum Thema Artenschutz an die tatsächlich umgesetzte Fläche. Der Bebauungsplan soll daher entsprechend richtiggestellt werden.

Mit der vorliegenden zweiten Änderung wird daher das Teilgebiet 2 entsprechend angepasst. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch wird nun die Fläche Flur 4 Flurstück 31/7 (anstelle der Flurstücke Nr. 21, 22, 23 in der Flur 4) als Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen festgesetzt. Die konkreten Maßnahmen, die bereits im Rahmen der Umsetzung durchgeführt wurden, werden in den textlichen Festsetzungen beschrieben. Hierfür wird die bestehende Festsetzung der Fläche M1 an die im Gutachten beschriebenen und durchgeführten Maßnahmen angepasst.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes stellt damit keine wirkliche Änderung, sondern vielmehr eine Klarstellung dar. Mit der Festsetzung der Parzelle Flur 4 Flurstück 31/7 als M1 Flächen im Teilgebiet 2 erfolgt die Zuordnung des tatsächlichen Ersatzlebensraums für die Zauneidechsen auch auf der Ebene der Bebauungsplanung.

6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Verfahren

Die vorliegende Fassung zum Vorentwurf des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung weiter qualifiziert und als Entwurfsfassung ausgearbeitet. Verfahrensseitig ist insbesondere der Umweltbericht zu ergänzen.

² Vgl.: Beratungsgesellschaft NATUR: „Bericht 2013 Umsiedlung von Zauneidechsen Baugebiet „In den Domherrngärten II“ Ergebnis des Artenschutzmanagements Zauneidechsen, Nackenheim, Dezember 2013.

³ Vgl.: Beratungsgesellschaft NATUR: „Bericht 2013 Umsiedlung von Zauneidechsen Baugebiet „In den Domherrngärten II“ Ergebnis des Artenschutzmanagements Zauneidechsen, Nackenheim, Dezember 2013.

Das Teilgebiet 2 (alt) hat für die vorliegende Planung keine Bedeutung. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Vorschriften sollen daher mit einer Teilaufhebung für diesen Bereich außer Kraft gesetzt werden.

Rechtsfolgen

Die aktuelle 2. Änderung bezieht sich lediglich auf die zeichnerische Festsetzung des Teilgebietes 2 und die zugehörige textliche Maßnahmenfestsetzung.


Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Domherrngärten II – 1. Änderung vom 22.04.2014‘ bleiben unberührt und gelten uneingeschränkt weiter.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2024

 2224 04 Be VE/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch
Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. **Bekanntmachung der Veröffentlichung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

8. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Nieder-Olm öffentlich aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Essenheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
Essenheim, den

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel

11. Ausfertigung:

Die Ausfertigung ist bereits jeweils separat auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.
Essenheim, den

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel